Canada Deposit Insurance Corporation

Société d'assurance-dépôts du Canada

Annual Report 1984

Canada

Canada Deposit Insurance Corporation

Société d'assurance-dépôts du Canada

Annual Report 1984

Canada

Canada Deposit Insurance Corporation
1808-112 Kent Street
P O Box 2340, Stn D
Ottawa, Ontario
K1P 5W5

Société d'assurance-dépôts du Canada
1808-112 rue Kent
C P 2340, Succ D
Ottawa, Ontario
K1P 5W5

Telephone
Telephone (613) 996-2081
Telecopier
Telecopieur (613) 996-6095
Telex
Telex 053-3851

June 10, 1985

The Honourable Barbara McDougall, P.C., M.P.
Minister of State for Finance
House of Commons
Ottawa, Ontario

Dear Mrs. McDougall:

I have the honour to submit to you the Annual Report of the Canada Deposit Insurance Corporation for the fiscal year ended December 31, 1984.

Yours very truly,

Robert De Coster, O.C., F.C.A.
Chairman

Canada

Canada Deposit Insurance Corporation

Société d'assurance-dépôts du Canada

TABLE OF CONTENTS

Corporate Profile	4
Board of Directors and Officers	5
Chairman's Overview	6
Chief Executive Officer's Review of Operations — 1984	10
Report of the Auditor General	13
Financial Statements	14
Five Year Financial and Statistical Summary	21
Member Institutions	22

Canada

CORPORATE PROFILE

Objects and Purposes

The Canada Deposit Insurance Corporation was established in 1967 by the Canada Deposit Insurance Corporation Act. Its primary role is to provide for the benefit of persons having deposits in banks, trust and loan companies insurance against the loss of all or part of their deposits to a maximum of $60,000.

In the furtherance of this main function the Corporation may also, amongst other powers, acquire assets from, or make or guarantee loans to, or deposits with, its member institutions for the purpose of averting or reducing a threatened loss to the Corporation.

The Corporation is funded by member institutions by premiums which are assessed on the insured deposits on hand as at April 30th each year. The Minister of Finance is authorized, subject to the approval of the Governor in Council, to make loans to the Corporation out of the Consolidated Revenue Fund up to an aggregate of $1.5 billion.

To the extent that the Corporation earns investment revenue in excess of its operating costs it is subject to income tax.

The Corporation has no subsidiaries nor affiliates.

Other Legislation

Under the provision of the Investment Companies Act, the Corporation is empowered to make short-term loans, as a lender of last resort, to Canadian controlled Sales Finance Companies. Also, under the provisions of the Cooperative Credit Association Act, the Corporation is empowered to make short-term loans, for liquidity purposes, to cooperative credit societies and to provincially created corporations that provide, or administer, stabilization or liquidity funds for the benefit of credit unions and their members. The aforementioned functions are entirely separate from those performed by the Corporation under its Act of incorporation. The Corporation is not insuring the debt instruments of the sales finance companies or the deposits and debt instruments of the cooperative credit societies. The loans may be made only for the purpose of meeting short-term requirements for liquid funds and the source of funds for the Corporation to make these loans would be borrowed from the Consolidated Revenue Fund.

The Corporation has entered into agreements, to make short-term loans for liquidity purposes, with the Credit Union Stabilization Corporation (Alberta), B.C. Credit Union Reserve Board and the Saskatchewan Credit Union Deposit Guarantee Corporation.

No funds have been advanced under either Act.

BOARD OF DIRECTORS AND OFFICERS

The Board of Directors consists of the Chairman, who is appointed by Governor in Council, and the persons who hold, respectively, the offices of the Governor of the Bank of Canada, the Deputy Minister of Finance, the Superintendent of Insurance and the Inspector General of Banks.

Board of Directors

R. De Coster	Chairman
G.K. Bouey	Governor of the Bank of Canada
M.A. Cohen	Deputy Minister of Finance
R.M. Hammond	Superintendent of Insurance
W.A. Kennett	Inspector General of Banks

Officers

C.C. de Léry	Chief Executive Officer
J.P. Sabourin	Chief Operating Officer
H.B. McDonald	Legal Counsel
T.J. Davis	Secretary

CHAIRMAN'S OVERVIEW

The Canada Deposit Insurance Corporation was established in 1967. The first fifteen years of its operations were uneventful, the Corporation being called upon to intervene in only three isolated cases where member institutions encountered serious financial difficulties. The total deposits in these three companies barely reached $60 million.

The premiums established by statute proved to be more than sufficient to set up and maintain, during that period, an adequate deposit insurance fund and the Corporation was even able, on ten occasions, to grant substantial rebates and reductions in contributions.

However, at the end of 1982, the situation took a dramatic turn. In less than one year, the operations of nine member institutions were discontinued because of insurmountable financial and commercial difficulties. The total obligations of these companies to their depositors amounted, at that time, to almost $3 billion of which 85% were insured. As to the assets held in counterpart, they consisted mainly (85%) of mortgage loans and real estate or real estate related assets having a realizable value often rendered quite hypothetical by their very nature and that of the transactions at acquisition and by the current unfavourable economic conditions.

The situation, it is true, stabilized in 1984 and only one new official failure was recorded in the period i.e. that of Northguard Mortgage Corporation. We cannot however, on the strength of this temporary improvement, minimize the underlying structural problems and consider the events of 1983 as an isolated set of misfortunes solely attributable to adverse economic conditions, any more than we can continue to believe in the complete immunity of any one category of member institutions in such a rapidly changing environment.

In fact, during the year, other companies had shown signs of weakness and were the subject of close supervision and timely interventions. Three of these were actually put into liquidation during the first months of 1985. They were Pioneer Trust Company, Western Capital Trust Company and London Loan Limited.

Just recently, the threat of failure of a banking institution was averted by the massive and concerted intervention of the governments of Canada and Alberta, of the Corporation and of the six major Canadian banks.

The demise of the twelve institutions currently in process of liquidation will result in heavy financial losses. Whatever method is adopted to replenish the deposit insurance fund, the public will, one way or another, eventually bear the cost.

Such an adverse experience is, in itself, sufficient to undermine the confidence of the public at large and particularly of depositors and investors in Canadian financial institutions. That such an eventuality could be averted is an unquestionable demonstration of the importance and the necessity of the deposit insurance program, which, in this case, allowed the relevant authorities to limit the damages through efficient, concerted and prompt interventions. At the same time however, it gives rise to serious interrogations on the program itself and its mechanisms as well as on their capacity to adapt to the changes that the financial and economic environment are presently undergoing.

Financial Consequences

At the end of fiscal year 1983 the Corporation, while recognizing that it could not at that point fairly assess the loss it would ultimately sustain on the advances it had made to the member institutions that were then being wound-down, had nevertheless given a first indication of the extent of the problem by recording a general provision for loss of $650 million. However, several factors had compelled the Corporation to adopt, for that purpose, a simple accounting procedure which consisted uniquely of cumulating the deficits of the institutions concerned as they had been estimated by the responsible agents after re-evaluating the assets.

Since then, the Corporation has refined its hypotheses and its data and it has been able to improve significantly the method used to establish the provision. As a result, the Corporation now forecasts the ultimate deficit instead of the current year-end deficit of each institution being liquidated, and furthermore takes into account the loss that is likely to result from the bankruptcies of the three other institutions in the first months of 1985. It did not deem necessary, on the other hand, to attempt to take into account the ever-present, but unforeseeable threat of failure of other member institutions.

On the basis of the above, the Corporation decided to set its general provision for loss as of December 31, 1984, at $1.25 billion. The increase in the provision ($600 million) is made up of:

- the losses sustained in 1984 by the institutions concerned, established in the same way as in the preceding year ($140 million);
- the future losses of these institutions calculated up to the final settlement ($330 million); and
- the financial consequences of the events of 1985 ($130 million).

The future losses of the institutions involved reflect globally the excess of operating and liquidation costs (particularly interest costs) over the revenues generated by income producing assets. It should be noted that interest is by far the costliest individual factor in the entire liquidation process. For instance, the Corporation is now paying interest on borrowings of $325 million from the Consolidated Revenue Fund while the institutions, for their part, pay interest on loans amounting to over $1 billion, hence the urgency of a decision regarding the refinancing of the Deposit Insurance Fund.

This method of quantifying the provision is more realistic and reflects more accurately the financial risk attached to the likelihood of recuperating the sums owed to the Corporation by institutions experiencing financial difficulties. These represent the advances made directly or indirectly to the institutions and the claims resulting from the reimbursement, by the Corporation, with subrogation rights, of insured deposits. Globally these totalled $968 million at December 31, 1983, $1,265 billion at December 31, 1984 and $1.7 billion in May of 1985.

Two factors will cause the total sums owed to fluctuate in the future i.e. on the one hand the shortfall in net revenues and on the other hand the proceeds from the sale of assets currently estimated at $1 billion.

Of course, imponderables, unknowns and contingencies might invalidate, to a significant extent, the hypotheses used to evaluate the provision and consequently, the final amount of the loss. Thus, the actual performance of major economic factors will have a significant impact on the disposal value of the assets and will affect real estate markets and financing costs. It is obvious also that the method adopted by the legislator to refinance the Corporation as well as the timing of its implementation will have a significant effect on the high interest costs.

It is also pertinent to note that the provision has been established for accounting purposes. Therefore, it has not been discounted, as it will most likely be necessary to do at the planning stage of the refinancing process, nor has it been established for the specific purpose of assessing accurately the global financial consequences of the successive recent events. To do so, would require adding to the amount of the accounting provision, the costs incurred directly by the Corporation through the use of its own funds and of the sums borrowed from the Consolidated Revenue Fund. The loss in revenue and the interest costs resulting from these transactions represent an additional cost that can easily be estimated at $50 million. This would increase the potential loss to $1.3 billion, of which 85% should be debited to the accounts of the Crown, Seaway, Greymac, and Fidelity trust and loan companies.

This situation will place a heavy burden on those who eventually will be called upon to make good the loss, all the more so since it will lead to a review of the level of the Deposit Insurance Fund. In the past, this level has never exceeded the equivalent of 0.25% of insured deposits. It is not unlikely that, in the future, it may become necessary to progressively triple this percentage to bring the Fund to an adequate level. In passing, it would be false to pretend that a certain part of that potential loss is attributable to a so-called full payout policy (without taking into account the statutory limit), as some people seem to want to do in certain circles. In fact, full payout of deposits has never been a corporate policy, quite the opposite. The Board is well aware of the adverse effect that the mere perception that such a policy exists may have on market discipline. Rather, it is the consequence of decisions taken in several instances by the Corporation, to cease an institution's operations through a gradual and orderly wind-down, as opposed to a court ordered liquidation. In fact, the Corporation is empowered to make such decisions only when it can economically demonstrate that, by doing so, it reduces a potential risk or the threat of a loss.

The considerable losses resulting from the events of these past few years and the lessons learned during that period will necessarily precipitate a comprehensive review of the Corporation's funding. The Government will have to address, amongst other things, the immediate problem of rebuilding the Deposit Insurance Fund, which is heavily deficient at present, and the permanent financing formulae taking into account an adequate level for the Fund.

However, as was mentioned in last year's annual report, it is appropriate to recall that, even though its financial statements may show a huge deficit at year end, the ability

of the Corporation to meet its obligations is not at risk, nor is the Government of Canada exposed, under existing statutes, to losses resulting from the operations of the Corporation. Moreover the replenishment of the Fund will require new legislation and even though this intervention is necessary in the short term it must form part and parcel of the comprehensive overall review.

Review of the Program

The Canadian deposit insurance program has not undergone any substantive modifications since its inception. The sporadic, relatively low-cost interventions by the Corporation had never, until now, stirred any particular interest in a reform of the system nor of the operating process.

The urgency of a complete review has now become clearly evident. The costly lessons drawn from recent experience and the rapid evolution of the financial environment warrant an overall in-depth revision.

The Canadian financial system is currently undergoing a phase of profound modifications which have already resulted in meaningful alterations to the "rules of the game". The deposit insurance program forms an integral part of the financial mosaic and, as such, should follow a parallel evolution. Its revision must, therefore, essentially attempt, in priority, to achieve a better integration of the system to a changing environment and facilitate its adaptation to a rapidly evolving context of expanded competition, market and investors self-discipline and flexibility if not deregulation.

The experience of the last two years will weigh heavily on the review under way. The prevention and detection mechanisms have proven vulnerable when factors like the following interacted:

- a concentration of ownership and control and self-dealings;
- the unwarranted predominance of real estate related activities;
- high risk transactions; and
- adverse economic conditions.

The implementation of corrective measures poses two fundamental challenges. The first consists of putting in place prevention processes that will not counter emerging policies, keep the industry in a straight-jacket or multiply interventions and supervisors. The second consists of reconciling and harmonizing the objectives, approaches and activities of the agents concerned particularly the different political jurisdictions.

The series of recent events has also given rise to much controversy, notably on the general objectives of the program, and some of its basic elements such as insurance coverage and program funding, on the role, status and powers of the Corporation as well as on the composition of the Board of Directors. This controversy, healthy in itself, has, it is true, generated criticisms that revealed, on occasions, a surprising lack of understanding on the part of persons or groups presumably well-informed. It nonetheless emphasizes the urgency of an overall revision.

The Board of Directors was pleased by the decision of the Honourable Barbara McDougall, P.C., M.P. to establish a working group under the Chairmanship of Mr. W. Robert Wyman. The Minister, after consultation with the Corporation, gave the group a broad mandate of examination and review. The Board has assured the Minister as well as the Chairman and members of the committee of its full co-operation. Without passing judgment on the effectiveness of the present system or on the quality of the processes now in place, the Board hopes that it will be possible for the group to address all the elements of the problem in the proposed time schedule.

Major Activities of the Year

Since the general situation had stabilized by the end of 1983, the Board of Directors undertook, as a priority, to devote most of the Corporation's activities for 1984 on a program of optimization, prevention, and re-evaluation.

In order to optimize its performance and that of all the agents concerned, and thus minimize the financial impact of the failures of the institutions in question, the Board turned its attention, during the year, to consolidating and reorganizing the Corporation's operations, strengthening its personnel, improving its interface with the various agents, and setting up a consultative mechanism meant to maximize the process of divestiture of the bankrupt companies' real estate assets and mortgage loans. In this regard it is interesting to note that sales amounting to close to $1.2 billion have already been made.

In a context of prevention and efficiency, the Corporation in close co-operation with the supervisory authorities empowered to examine, on its behalf, the affairs of the member institutions, has contributed in the rehabilitation of certain institutions which were showing signs of financial difficulties on audit.

In the light of a very detailed evaluation of each situation, the Corporation also made a re-assessment of its 1983

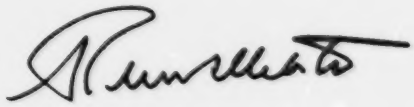
decision to cause the liquidation of some of the institutions in difficulty through an orderly, progressive wind-down of their activities.

In the case of Seaway Trust Company, the Board of Directors concluded that significant savings could be achieved by repaying immediately, by the expedient of a court-ordered liquidation, all the outstanding deposits which generally carried unduly high interest rates and using, for that purpose, the Corporation's own funds which generated a lower net (after-tax) return.

For 1985, the Board, while awaiting the Wyman report, has established priorities which complement those of the preceding year and which respond, at the same time, to the general concerns raised during the course of the last two years.

Anxious to reduce considerably his post-retirement activities, the undersigned indicated to the government, at the end of 1984, his intention to retire from the Chairmanship of the Corporation's Board of Directors during the spring. At the same time he assured the Minister of his complete on-going co-operation.

This 31st of May, 1985



REVIEW OF OPERATIONS — 1984

Since 1967 and up to the end of 1984 the Corporation has been called upon to meet its obligations as an insurer on twelve different occasions. These related to the following member institutions: Commonwealth Trust (1970), Security Trust (1972), Astra Trust (1980), District Trust (1982), Crown Trust, Greymac Trust, Greymac Mortgage, Fidelity Trust, Amic Mortgage, Seaway Trust, Seaway Mortgage (1983) and Northguard Mortgage (1984).

In addition to the above, during the beginning of the 1985 year, Pioneer Trust, Western Capital Trust and London Loan Limited became insolvent and the Corporation promptly paid off depositors to the extent of the $60,000 insured limit, and acquired by subrogation the corresponding claims against the estates of these companies.

Current Status

During 1984, the Corporation decided to accelerate the winding-down of the Seaway Trust Company, one of the member institutions that had been closed in 1983 and whose assets, deposits and other liabilities were being managed on a run-off basis by another member institution. This decision was based on an up-to-date report which showed that most of the remaining assets of Seaway Trust were of little or no value and that the cost of continuing a run-off arrangement would be much larger than previously expected. Accordingly, a liquidation order was sought and obtained in June of 1984. The Corporation then paid $152 million to approximately 21,000 depositors, representing the balance of the deposit claims against the estate of the company. In so doing, the Corporation acquired the claims of the depositors against Seaway.

A second member institution, Northguard Mortgage Corporation was placed in liquidation in the latter part of December 1984 by action initiated under the federal Loan Companies Act. The Corporation met its obligations by making payments to depositors soon thereafter, to the extent of the $60,000 insured limit and acquired the depositors claims against the estate of Northguard. The total amount so paid was approximately $28 million.

As mentioned above, during the early part of 1985, the Pioneer Trust Company, Western Capital Trust and London Loan Limited encountered financial difficulties and these companies were placed in liquidation. Again, the Corporation met its obligations as an insurer by making payments to depositors to the extent of the $60,000 insurance limit and acquired the depositors' claims against the estates of these companies. The total claims paid by the Corporation were approximately $305 million.

In all of the above four cases, the Corporation considered that it had no alternative to a liquidation since it could not identify any significant saving in costs had it otherwise been possible to effect a run-off arrangement.

The potential loss to the Corporation in these four cases (represented by the amounts paid to claimants less expected recovery from realization of the assets of the companies) cannot be reasonably estimated as yet. Accurate estimates must await the realization of a major portion of the assets by the respective liquidators.

As mentioned in the 1983 Annual Report, several member institutions encountered financial difficulties so serious that their business activities had to be terminated. In the case of Crown Trust Company, Greymac Trust Company, Greymac Mortgage Corporation, Seaway Trust Company, Seaway Mortgage Corporation and Fidelity Trust Company, arrangements were made whereby these companies were placed under agency and operating agreements to wind-down their affairs in an orderly manner. A similar arrangement was made in 1982 for District Trust Company. Except in the case of Seaway Trust, referred to earlier, these agreements are still in force and the Corporation is continuing to advance funds, or have funds advanced on its behalf by the agents, as needed to supplement funds obtained from the realization of assets of the companies so that depositors' liabilities may be met as they fall due.

During 1984, $552 million was obtained from the realization of assets and $672 million in deposits was repaid. The total advanced by the Corporation under these agency arrangements was $1,065 million at the end of 1984. Such advances are secured by specific or floating charges on the remaining assets of the companies concerned. Some repayment in respect of the sums advanced should occur in 1985 since the assets then realized by the agents will likely exceed the maturing deposit liabilities.

In the case of Amic Mortgage Investment Corporation, which was placed in liquidation in July 1983, the CDIC

paid off the depositors and acquired their claims against the estate of Amic. Most of the assets have yet to be realized but the CDIC is of the view that the recoveries will be significant.

In March of 1985, the Canadian Commercial Bank was found to be having serious financial problems by reason of a number of non-performing loans in the United States secured by oil well drilling machinery and also a number of loans in Western Canada secured by real estate. To help ensure the long term viability of the Bank, the CDIC agreed to participate in an arrangement to purchase an interest in an identified package of assets of the Bank. The total interest to be purchased will be the sum of $255 million of which the share of the CDIC is $75 million. Other participants in the arrangement were six of the chartered banks, the Government of Canada and the Government of Alberta.

To the extent that the purchase price is not recovered through realization of the assets in the package, the Bank agreed to apply fifty percent of its pre-tax profits to repay the purchase price advanced by the participants in the arrangement until the full amount is repaid. Repayments to the CDIC will be made only after all of the other participants have been repaid in full.

Until the amounts advanced under the support arrangement have been repaid in full, dividends on the Bank's shares and interest on principal payments under its outstanding debentures will be suspended. Also, the participants in the arrangement will receive warrants entitling them to purchase common shares of the Bank. These will be issued in proportion to the extent of the participation by each member and will represent in total the right to acquire shares equal in number to three times the number of shares now outstanding.

The amount of the CDIC's participation, $75 million is considered to be less than the cost that would have fallen on the Corporation if the Bank had gone into liquidation. As a consequence, the arrangement enabling the Bank to continue in business is more favorable to the Corporation than seeing the Bank liquidated and paying the claims in respect of insured deposits. In addition, the Corporation has the expectation of recovering this sum over future years and it may gain through the sale of the share warrants. In the meantime, the necessary financing will represent a further strain on the resources of the Corporation.

Inspections

Under the terms of the Canada Deposit Insurance Corporation Act, acting on behalf of the CDIC, the Superintendent of Insurance examined the affairs of the federally incorporated trust companies and loan companies, which number 68, and the Inspector General of Banks examined the affairs of the 72 banks. Forty-six (46) provincial institutions were also examined on behalf of CDIC, by persons designated by it for that purpose.

Financial

Financial transactions for the year are shown in the attached statements.

For the year ended December 31, 1984, CDIC's income from interest on investments and administrative operations amounted to $12.4 million and its expenses and provisions for income taxes totalled $8.9 million, leaving an excess of $3.5 million.

Further, the Corporation received $112 million in income from loans made to member institutions under agency agreements and it has paid offsetting interest of $109 million to agents who had advanced loans on behalf of the Corporation. It is to be noted that since these institutions are insolvent, their interest payments increases their deficits and therefore increases the Corporation's losses as mentioned below.

The premiums assessed during the year totalled $54 million. The accumulated premiums as at year end totalled $287 million (1983 - $233 million).

The gross loss from insurance operations as at the year end 1983, totalled $587 million and the total deficiency in the Deposit Insurance Fund amounted to $332 million as at that year end. The deficiency in the Deposit Insurance Fund at year end 1983, was due to the recording of a general provision for loss in respect of the aforementioned insolvent institutions amounting to $650 million. This general provision was however a preliminary estimate and, as stated in our Annual Report, was subject to change. As indicated in the Chairman's Overview, the Corporation in 1984 recorded an additional provision for loss of $600 million.

As at December 31, 1984, the gross loss from insurance operations totalled $543 million which added to the 1983 year end deficiency of $332 million less the previously mentioned profits from its investment and administrative operations of $3.5 million resulted in a year end deficiency of $871 million. However, it is to be noted that even though the Corporation's financial statements show a deficit, the ability of the CDIC to meet its obligations as an insurer is not at risk. The Corporation was able to pay from its own resources amounts in excess of $179 million in 1984 to pay off insured depositors. Further the

Corporation is assured of adequate financial resources either by way of yearly premiums paid by member institutions or by temporary financing through interest-bearing loans from the Consolidated Revenue Fund. Statutory authority exists to authorize such loans to an aggregate of $1.5 billion (see note 7 of Financial Statements).

The Corporation's capital and operating budgets for 1984 were prepared in the latter part of 1983. However, at that time the Corporation had no knowledge of the forthcoming liquidations of Seaway Trust and Northguard Mortgage Corporation. As previously mentioned, the CDIC in discharge of its obligations thereunder made payments to depositors in excess of $179 million. To obtain the necessary funds it disposed of the majority of its investments in treasury bills. In the circumstances, a comparison of actual performance to budget would be meaningless and is therefore not attempted in this report.

At year end, total insured deposits with member institutions amounted to $162 billion, made up of $149 billion in federally incorporated institutions and $13 billion in provincially incorporated institutions.

Corporate Plan

In accordance with the requirements of the new part XII of the Financial Administration Act, the Corporation submitted to the Minister of State for Finance a 5 year corporate plan and its annual operating and capital budgets for 1985. The corporate plan of the Corporation for the period 1985-89 and the 1985 budgets were approved by the Governor in Council on December 21, 1984.

Private Sector Committee

In early 1985, the Honourable Barbara McDougall, Minister of State for Finance, announced the appointment of a private sector committee to review the legislation and operations of the Corporation. This Committee is Chaired by Robert Wyman of Vancouver, Chairman of Pemberton, Houston and Willoughby Inc. Members are J.A.L. Colhoun of Toronto, Vice-Chairman of the Board of National Victoria and Grey Trust Company, André Bédard of Montreal, Senior Executive Vice-President of the National Bank of Canada and Hugh Brown, Financial Services Analyst of Burns Fry Limited, Toronto. The Committee is assisted by E.A. Fricker, a private consultant.

The Committee will be addressing such issues as the powers of the Corporation, the scope of deposit insurance coverage, the funding of the Corporation, the supervision and monitoring of member institutions as well as the organization and staffing of the Corporation.

Advisory Committee

The Corporation has established an advisory committee made up of some of the most knowledgeable real estate experts in Canada. Its main objective is to assist the Corporation in the liquidation of the real estate and real estate related assets of the insolvent institutions.

This Advisory Committee is Chaired by Mr. William C. Poole, Senior Vice-President, Realty Advisory Group, of the Toronto-Dominion Bank. Other members of the committee are Joseph Berman, co-founder and formerly a director of The Cadillac Fairview Corporation, David C. Howard, Chairman, Citicom Inc., and formerly President Gulf Realty Co., a division of Gulf Canada, John W. McCool, Senior Vice-President, Real Estate, Bank of Montreal, Kenneth Rotenberg, Chairman of the Board, Rostland Corporation, and Herbert I. Stricker, President, Heathcliffe Developments Limited.

Former Cadillac Fairview Properties

On October 25, 1984, the Honourable Mr. Justice Craig, of the Supreme Court of Ontario directed that the Clarkson Company Limited, Receiver and Manager of these properties, jointly prepare with Mr. Bruce Robertson, the provisional liquidator of Seaway Trust Company, a disposition strategy for submission to the Court. These properties are encumbered by second and third mortgages to Crown Trust Company, Greymac Trust Company and Seaway Trust Company. On February 28, 1985, the Clarkson Company Limited and Bruce Robertson advised the Court that considerable progress had been made on the assignment and estimated that they would be able to deliver to the Court their joint report on a disposition strategy on or before June 30, 1985.

Organization and Staffing

Over the past few years the workload and responsibilities of the Corporation have increased well beyond its existing resources. The Corporation is now involved in the liquidation and wind-down of twelve trust and loan companies. While the number of staff have increased from seven employees in 1982 to sixteen in 1984, it has become very evident that the Corporation will require more personnel with specialized backgrounds to allow it to discharge its objectives and obligations and face any future problems. The Corporation is giving this matter priority. On behalf of the Corporation, management extends its sincere appreciation to each and every member of the staff for their efforts and support.

AUDITOR GENERAL OF CANADA VÉRIFICATEUR GÉNÉRAL DU CANADA

AUDITOR'S REPORT

The Honourable Michael Wilson, P.C., M.P.
Minister of Finance

I have examined the balance sheet of the Canada Deposit Insurance Corporation as at December 31, 1984 and the statements of investment and administrative operations, deposit insurance fund and changes in financial position for the year then ended. My examination was made in accordance with generally accepted auditing standards, and accordingly included such tests and other procedures as I considered necessary in the circumstances.

In my opinion, these financial statements present fairly the financial position of the Corporation as at December 31, 1984 and the results of its operations for the year then ended in accordance with generally accepted accounting principles applied, except for the change in accounting policy as described in Note 3 to the financial statements, on a basis consistent with that of the preceding year.

Further, in my opinion, the transactions of the Corporation that have come to my notice during my examination of the financial statements, have, in all significant respects, been in accordance with the Financial Administration Act and regulations, the Canada Deposit Insurance Corporation Act and the by-laws of the Corporation.

Kenneth M. Dye, F.C.A.
Auditor General of Canada

Ottawa, Canada
May 23, 1985

CANADA DEPOSIT INSURANCE CORPORATION
BALANCE SHEET
as at December 31, 1984

ASSETS

	1984	1983
	(in thousands of dollars)	
Cash and treasury bills	$ 79,459	$ 145,424
Investments		21,001
Premiums and other accounts receivable	12,388	10,643
Accrued interest on treasury bills	541	2,043
Mortgages	2,224	9,174
Loans to member institutions (note 4)	1,064,790	944,625
Claims in respect of insured deposits (note 5)	200,974	23,514
Furniture, equipment and leasehold improvements	186	81
	$1,360,562	$1,156,505

LIABILITIES

	1984	1983
	(in thousands of dollars)	
Bank indebtedness	$ 22,273	$
Accounts payable	4,737	726
Income taxes payable	454	1,145
Loans from member institutions	953,910	805,266
Loans from Consolidated Revenue Fund		30,000
Deferred income taxes	545	1,473
	981,919	838,610
General provision for loss (note 6)	1,250,000	650,000
	2,231,919	1,488,610

DEPOSIT INSURANCE FUND

Deficiency at year end	(871,357)	(332,105)
	$1,360,562	$1,156,505

Approved by the Board:

Chairman

Director

CANADA DEPOSIT INSURANCE CORPORATION

Statement of Investment and Administrative Operations
for the year ended December 31, 1984

	1984	1983
	(in thousands of dollars)	
Interest revenue		
Treasury bills	$ 11,352	$ 10,723
Canada bonds	163	3,961
Mortgages	752	1,255
Other	123	401
	12,390	16,340
Expenses		
Inspection and other fees	1,629	1,683
General, administrative and other	1,008	807
Salaries and employee benefits	433	262
	3,070	2,752
Earnings before income taxes	9,320	13,588
Income taxes		
Current	6,709	12,045
Deferred	(928)	(325)
	5,781	11,720
Net earnings from investment and administrative operations	$ 3,539	$ 1,868

CANADA DEPOSIT INSURANCE CORPORATION

Statement of Deposit Insurance Fund
for the year ended December 31, 1984

	1984	1983
	(in thousands of dollars)	
Deficiency (surplus) beginning of year	$ 332,105	$(253,129)
Insurance operations		
Premiums	53,884	51,098
Interest on loans to member institutions	112,451	62,188
	166,335	113,286
General provision for loss (note 6)	600,000	650,000
Recovery of claim	—	(440)
Interest on loans from member institutions	109,126	50,828
	709,126	700,388
Gross (loss) from insurance operations	(542,791)	(587,102)
Deficiency before net earnings from investment and administrative operations	874,896	333,973
Net earnings from investment and administrative operations	3,539	1,868
Deficiency end of year	$ 871,357	$ 332,105

CANADA DEPOSIT INSURANCE CORPORATION

Statement of Changes in Financial Position
for the year ended December 31, 1984

	1984	1983
	(in thousands of dollars)	
Source of funds		
Operations		
Net earnings from investment and administrative operations	$ 3,539	$ 1,868
Items not affecting funds		
Deferred income taxes	(928)	(325)
Net amortization of premiums and discounts	(77)	(333)
Depreciation and amortization	50	31
	2,584	1,241
Loans from member institutions	148,644	805,266
Interest on loans to member institutions	112,451	62,188
Loans from Consolidated Revenue Fund	—	140,000
Repayment of loans by member institutions	—	50,000
Decrease in investments		
— Canada bonds	20,000	32,350
— Other bonds & debentures	1,006	162
Recoveries of claims in respect of insured deposits	407	1,060
Increase in accounts payable	4,011	225
Increase in income taxes payable	—	1,125
Premiums for the year	53,884	51,098
Realization of mortgages	7,021	4,397
Bank overdraft	22,273	—
Decrease in accrued interest	1,502	—
	373,783	1,149,112
Application of funds		
Loans to member institutions	120,165	942,483
Interest on loans from member institutions	109,126	50,828
Repayment of loans from Consolidated Revenue Fund	30,000	110,000
Increase in premiums and other accounts receivable	1,745	9,358
Increase in accrued interest	—	771
Purchase of furniture, equipment and leasehold improvements	154	78
Payment of claims in respect of insured deposits	177,867	22,783
Decrease in income taxes payable	691	—
	439,748	1,136,301
Increase (decrease) in cash and treasury bills	(65,965)	12,811
Cash and treasury bills at beginning of the year	145,424	132,613
Cash and treasury bills at end of the year	$ 79,459	$ 145,424

CANADA DEPOSIT INSURANCE CORPORATION

Notes to Financial Statements
December 31, 1984

(amounts in thousands of dollars unless otherwise stated)

1. Authority and Objective

The Corporation was established in 1967 by the Canada Deposit Insurance Corporation Act (the Act). It is a Crown corporation named in Schedule C Part I of the Financial Administration Act.

The Corporation's principal objective is to provide insurance on deposits with member institutions (banks, and federal and provincial trust and loan companies) up to $60,000 per depositor per institution. Under section 11 of the Act, the Corporation may acquire assets from, or advance funds to, member institutions to reduce or avert a threatened loss to the Corporation.

2. Accounting Policies (See Note 3)

Basis of preparation

These financial statements have been prepared in accordance with accounting principles generally accepted in Canada. Note 3 sets out a change in an accounting policy which has taken place in the current year.

These financial statements do not reflect the assets, liabilities and operations of member institutions whose operations the Corporation is financing in order to secure an orderly wind down.

The more significant policies adopted are set out below.

Premium Recognition

Premiums are based on insured deposits accepted by member institutions as at April 30 of each year and are collectible by December 31 of the year. Premiums are recognized when collectible.

General Provision for Loss

The general provision for loss reflects the Corporation's best estimate of losses arising in respect of funds advanced to member institutions, of claims against insolvent member institutions for payments made to insured depositors and likely claims and costs resulting from operations up to year end and insolvencies reported subsequently (note 9).

3. Change in Accounting Policy

The Corporation has adopted an accounting policy in respect of the general provision for loss as reflected in note 2 above. Previously the general provision for loss represented only the accumulated deficits of insolvent member institutions as at the financial statement date.

The effect of this change in accounting policy, which has not been applied retroactively, has been to increase the general provision for loss by approximately $460 million (see note 6.)

4. Loans to Member Institutions

During 1983, certain member institutions experienced financial difficulties and were placed under the control of regulatory authorities. Subsequently, and in accordance with section 11(a) of the CDIC Act, the Corporation entered into agency agreements with other member institutions (agents) to ensure that the respective operations of these troubled companies would be wound down in an orderly fashion over a five year term. The liabilities and operations of these companies are being financed on a continuing basis by way of direct loans or by the respective agents providing loans on behalf of the Corporation.

As at December 31, 1984, loans made directly or by agents on behalf of the Corporation were as follows:

Member Institutions Under Agency Agreements	Direct	By Agents	Total
Greymac Mortgage Corporation	$ 55,000	$ 50,250	$ 105,250
Greymac Trust Company	40,434	119,500	159,934
Fidelity Trust Company	38,332	257,774	296,106
Crown Trust Company	–	297,750	297,750
Seaway Mortgage Corporation	–	54,500	54,500
District Trust Company	–	11,026	11,026
	133,766	790,800	924,566

In Liquidation	Direct	By Agents	Total
Amic Mortgage Investment Corporation	2,083	–	2,083
Seaway Trust Company	–	137,651	137,651
	135,849	928,451	1,064,300
Accrued interest receivable	490	–	490
Balance December 31, 1984	$136,339	$928,451	$1,064,790
Balance December 31, 1983	$139,359	$805,266	$ 944,625

The Corporation has registered a floating charge on all the assets of the above member institutions to secure the loans. During the term of the agreements, the agents are paying all liabilities on maturity and are disposing of the assets in a manner to optimize recovery. The assets of these member institutions consist primarily of mortgages and real estate. The ultimate realization of these assets is dependent on the state of economy, interest rate levels and the real estate market in general.

During 1984, the Corporation ceased to charge interest on loans advanced directly or by agents to member institutions placed in liquidation. It continues to assess interest on member institutions under agency agreements. Accrued interest is included on the balance sheet as part of Loans to member institutions.

5. Claims in Respect of Insured Deposits

When the Corporation pays a depositor's claim it acquires a subrogation of the rights and interest of the depositor as against the assets of the member institution in liquidation. The Corporation's claims in respect of payments to insured depositors of insolvent member institutions are identified below. The date of liquidation appears in brackets.

	Claims Paid to date	Recoveries to date	Write Offs	Net Claim 1984	Net Claim 1983
Astra Trust (1980)	$ 21,625	$18,086	$3,200	$ 339	$ 731
Amic Mortgage Investment (1983)	22,783	15		22,768	22,783
Seaway Trust (1984)	150,062	–		150,062	–
Northguard Mortgage (1984)	27,805	–		27,805	–
	$222,275	$18,101	$3,200	$200,974	$23,514

6. General Provision for Loss

	1984	1983
Balance, beginning	$ 650,000	$ –
Reported deficits of insolvent members	140,000	650,000
Anticipated future losses of insolvent members	330,000	
Provision for loss resulting from subsequent events (note 9)	130,000	
	600,000	650,000
Balance, ending	$1,250,000	$650,000

7. Loans from Consolidated Revenue Fund

With the approval of the Governor in Council, the Corporation can borrow up to $1.5 billion from the Consolidated Revenue Fund. Between year end and May 17, 1985 the Corporation borrowed $325 million from the Consolidated Revenue Fund.

8. Contingent Liabilities

The Corporation is a defendant in a number of judicial actions arising out of the collapse or insolvency of various member institutions over the past years. The Corporation does not believe it has any liability as a result of these actions and has therefore not provided for any potential claims.

9. Subsequent Events

Subsequent to year end the following member institutions became insolvent and are being liquidated:

Pioneer Trust	February 1985
Western Capital Trust	April 1985
London Loan	April 1985

The Corporation has made payments of claims in respect of insured deposits of approximately $305 million relative to the above insolvent members. As a result, the Corporation has acquired a subrogation of the rights and interest of the depositors as against the assets of these member institutions in liquidation.

Further, the Canadian Commercial Bank was provided with a refinancing loan whereby CDIC participated to the extent of $75 million. No provision for loss has been projected since CDIC expects to be fully reimbursed.

10. Deposit Insurance Fund Deficiency

The Corporation does not believe that its current rate of premium assessments which are the maximum allowed by the Act are sufficient to permit the elimination of the deposit insurance fund deficiency.

11. Income Taxes

The Corporation is subject to federal income tax on its investment income less administrative expenses. Neither premium nor claims in respect of the insurance program are subject to taxation.

12. Insured Deposits

Deposits insured by the Corporation, on the basis of returns received from member institutions as at April 30, 1984 and 1983 are as follows:

	1984	1983
	(in billions of dollars)	
Federal Institutions	$149	$142
Provincial Institutions	13	12
	$162	$154

13. Comparative Figures

Certain of the 1983 figures have been reclassified so as to conform with the presentation adopted in 1984.

FIVE YEAR FINANCIAL & STATISTICAL SUMMARY

	1984	1983	1982	1981	1980
	($ millions unless otherwise indicated)				
Operations					
Total revenues	12	16	26	26	18
Total expenses	3	3	1	0.7	0.8
Income taxes paid	6	12	12	12	8
Net earnings after tax	3	1	13	13	9
Assets and Liabilities					
Total assets	1,361	1,157	255	233	200
Total liabilities	2,232	1,489	2	7	4
Insurance Program					
Deposit Insurance Fund	(871)	(332)	253	226	196
Total insured deposits	162,000	154,000	118,000	109,000	96,078
Premiums assessed	54	51	15	20	22
Member Institutions					
Federal #	140	137	133	91	69
Provincial #	46	51	53	54	54
Insolvencies #	2	1	—	—	1
Wind Downs #	—	6	1	—	—
Employees					
Number of employees	16	11	7	6	5

MEMBER INSTITUTIONS

Chartered Banks

ABN Bank Canada
Banca Commerciale Italiana of Canada
Banca Nazionale del Lavoro of Canada
Banco Central of Canada
Bank of Alberta
Bank of America Canada
Bank of Boston Canada
Bank of British Columbia
Bank of Credit and Commerce Canada
Bank Hapoalim (Canada)
Bank Leumi le-Israel (Canada)
Bank of Montreal
Bank of Nova Scotia (The)
Bank of Tokyo Canada (The)
Banque Nationale de Paris (Canada)
Barclays Bank of Canada
BT Bank of Canada
Canadian Commercial Bank
Canadian Imperial Bank of Commerce
Chase Manhattan Bank of Canada (The)
Chemical Bank of Canada
Citibank Canada
Comerica Bank Canada
Continental Bank of Canada
Continental Illinois Bank (Canada)
Crédit Commercial de France (Canada)
Crédit Lyonnais Canada
Credit Suisse Canada
Dai-Ichi Kangyo Bank (Canada)
Deutsche Bank (Canada)
Dresdner Bank Canada
First Interstate Bank of Canada
First National Bank of Chicago (Canada) (The)
Fuji Bank Canada
Grindlays Bank of Canada
Hanil Bank Canada
Hongkong Bank of Canada
Industrial Bank of Japan (Canada) (The)
International Commercial Bank of Cathay (Canada)
Irving Bank Canada
Israel Discount Bank of Canada
Korea Exchange Bank of Canada
Lloyds Bank International Canada
Manufacturers Hanover Bank of Canada
Mellon Bank Canada
Mercantile Bank of Canada (The)
Midland Bank Canada
Mitsubishi Bank of Canada
Mitsui Bank of Canada (The)
Morgan Bank of Canada
Morguard Bank of Canada
National Bank of Canada
National Bank of Detroit, Canada
National Bank of Greece (Canada)
National Westminster Bank of Canada
Northland Bank
Overseas Bank (Canada)
Overseas Union Bank of Singapore (Canada)
Paribas Bank of Canada
Republic National Bank of New York (Canada)
Royal Bank of Canada (The)
Sanwa Bank Canada
Security Pacific Bank Canada
Société Générale (Canada)
Standard Chartered Bank of Canada
State Bank of India (Canada)
Swiss Bank Corporation (Canada)
Toronto Dominion Bank (The)
Union Bank of Switzerland (Canada)
Wells Fargo Bank Canada
Western & Pacific Bank of Canada

Savings Bank

Montreal City & District Savings Bank (The)

Federal Trust and Loan Companies

Atlantic Trust Company of Canada
Bank of America Canada Mortgage Corporation
Bank of British Columbia Mortgage Corporation
Bank of Montreal Mortgage Corporation
Bayshore Trust Company
Canada Permanent Mortgage Corporation
Canada Permanent Trust Company
Canada Trust Company (The)
Canada Trustco Mortgage Company
CCB Mortgage Investment Corporation
Central and Eastern Mortgage Corporation
Central Trust Company
CIBC Mortgage Corporation
Citibank Canada Mortgage Corporation
Citizens Trust Company
Continental Bank Mortgage Corporation
Continental Trust Company
Co-Operative Trust Company of Canada
Coronet Trust Company

Discovery Trust Company of Canada
Eaton Bay Trust Company
Equitable Trust Company (The)
Evangeline Savings and Mortgage Company
Evangeline Trust Company
Fedco Mortgage Investment Company
Fidelity Trust Company (The)
Fidmor Mortgage Investors Corporation
First City Mortgage Company
Granville Savings and Mortgage Corporation
Greymac Mortgage Corporation
Guaranty Trust Company of Canada
Household Trust Company
Income Trust Company
Interior Trust Company (The)
International Trust Company (The)
League Savings and Mortgage Company
MBC Mortgage Corporation
Merchant Trust Company (The)
Montreal Trust Company of Canada
Morgan Mortgage Corporation
Morgan Trust Company of Canada
Morguard Mortgage Investment Company of Canada
Morguard Trust Company
National Bank of Greece (Canada)
Mortgage Corporation
National Bank Mortgage Corporation
Nova Scotia Savings & Loan Company
Nova Scotia Savings and Trust Company
Overseas Bank (Canada) Mortgage Corporation
Pacific Savings and Mortgage Corporation
Peace Hills Trust Company
Pioneer Trust Company
Premier Trust Company (The)
Provincial Trust Company
Regional Trust Company (The)
Royal Bank Mortgage Corporation
Royal Trust Corporation of Canada
Royal Trustco Mortgage Company
Scotia Mortgage Corporation
Seaway Mortgage Corporation
Seel Mortgage Investment Corporation
Settlers Savings and Mortgage Corporation
Standard Loan Company
Standard Trust Company
Sterling Trust Corporation
TD Mortgage Corporation
Victoria and Grey Mortgage Corporation
Wellington Trust Company
Western Capital Trust Company

Provincial Trust and Loan Companies

Cabot Trust Company
Canborough Corporation (The)
Columbia Trust Company
Community Trust Company Ltd.
Counsel Trust Company
Credit Foncier
Credit Foncier Trust Company
Crown Trust Company
District Trust Company
Dominion Trust Company (The)
Effort Trust Company (The)
Executive Trust Company
Family Trust Corporation
Financial Trust Company
First City Trust Company
First Western Trust Company
General Trust of Canada
General Trust Inc.
Greymac Trust Company
Guardian Trust Company
Heritage Savings & Trust Company
Home Savings & Loan Corporation
Huronia Trust Company
Inland Trust and Savings Corporation Ltd.
Investors Group Trust Co. Ltd.
Landmark Savings and Loan Association
London Loan Limited
London Trust & Savings Corporation
Monarch Trust Company
Montreal Trust Company
Municipal Savings & Loan Corporation (The)
Municipal Trust Company (The)
National Victoria & Grey Trust Company (The)
Nipissing Mortgage Corporation
North West Trust Company
Pacific & Western Trust Corporation
Principal Savings and Trust Company
Royal Trust Company (The)
Royal Trust Company Mortgage Corporation (The)
Saskatchewan Trust Company
Savings and Investment Trust Company
Security Trust Company
Shoppers Mortgage and Loan Corporation
Termguard Savings & Loan Company
Vanguard Trust of Canada Limited
Yorkshire Trust Company

Société d'assurance-dépôts du Canada

Canada Deposit Insurance Corporation

Rapport annuel de 1984

Canada

Société d'assurance-dépôts du Canada

Canada Deposit Insurance Corporation

Rapport annuel de 1984

Canada

Canada Deposit Insurance Corporation
Société d'assurance-dépôts du Canada

1808-112 Kent Street
P.O. Box 2340, Stn D
Ottawa, Ontario
K1P 5W5

1808-112 rue Kent
C.P. 2340, Succ D
Ottawa, Ontario
K1P 5W5

Telephone
Telephone (613) 996-2081
Telecopier
Telecopieur (613) 996-6095
Telex
Telex 053-3851

Le 10 juin 1985

L'honorable Barbara McDougall, C.P., député
Ministre d'État pour les Finances
Chambre des Communes
Ottawa, Ontario

Madame la Ministre,

J'ai l'honneur de vous soumettre le rapport annuel de la Société d'assurance-dépôts du Canada pour l'année financière terminée le 31 décembre 1984.

Veuillez agréer, madame la Ministre, l'expression de ma haute considération.

Robert De Coster, O.C., F.C.A.
Président

Canada

Société d'assurance-dépôts du Canada

Canada Deposit Insurance Corporation

TABLE DES MATIÈRES

Profil de la Société ____ 4

Membres du conseil d'administration et administrateurs ____ 5

Rétrospective du président du conseil d'administration ____ 6

Examen des opérations de l'année 1984 par le chef de la direction ____ 10

Rapport du vérificateur général ____ 14

États financiers ____ 15

Tableau des données financières et statistiques, 1980-1984 ____ 22

Institutions membres ____ 23

Canada

PROFIL DE LA SOCIÉTÉ

Mandat

La Société d'assurance-dépôts du Canada a été créée en 1967 par la Loi sur la Société d'assurance-dépôts du Canada. La Société a comme principale fonction de fournir, pour le bénéfice des personnes qui ont fait des dépôts dans des banques, des sociétés de fiducie ou de prêt, une assurance contre la perte totale ou partielle de leurs dépôts et ce, jusqu'à concurrence de 60 000 $.

La Société peut également consentir ou garantir des prêts ou des dépôts à ses institutions membres afin de prévenir ou d'atténuer les pertes.

La Société se finance avec les primes que lui versent ses institutions membres. Le montant de ces primes est fonction du total des dépôts assurés que détient chaque institution au 30 avril de chaque année. Le ministre des Finances est autorisé, sous réserve de l'approbation du gouverneur en conseil, à prêter de son Fonds du revenu consolidé un montant maximal de 1,5 milliard de dollars.

Lorsque les revenus d'investissement de la Société sont supérieurs à ses frais d'exploitation, celle-ci est assujettie à l'impôt sur le revenu.

La Société n'a pas de filiale ou de société affiliée.

Autres lois

En vertu des dispositions de la Loi sur les sociétés d'investissement, la Société peut, en dernier ressort, accorder des prêts à court terme aux sociétés de financement de ventes contrôlées par des intérêts canadiens. De plus, en vertu de la Loi sur les sociétés coopératives de crédit, la Société peut consentir des prêts à court terme pour fins de liquidités à des sociétés coopératives de crédit et à des compagnies constituées en vertu d'une loi provinciale qui tiennent ou gèrent un fonds de stabilisation ou de liquidités pour les caisses populaires et leurs membres. Ces fonctions sont entièrement distinctes de celles qu'exerce la Société en vertu de la loi qui l'a constituée. La Société n'assure pas les titres de créance des sociétés de financement de ventes, ni les dépôts ou titres de créance des sociétés coopératives de crédit. Les prêts ne peuvent être consentis que pour satisfaire à court terme aux besoins de liquidités. Les crédits destinés à ces prêts sont empruntés au Fonds du revenu consolidé.

La Société a signé des ententes avec la Credit Union Stabilization Corporation (Alberta), la B.C. Credit Union Reserve Board et la Saskatchewan Credit Union Deposit Guarantee Corporation dans le but de mettre à leur disposition les sommes dont elles pourraient avoir besoin pour combler leurs besoins de liquidités à court terme.

Aucune avance n'a été faite en vertu de l'une et l'autre de ces lois.

MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION ET ADMINISTRATEURS

Le conseil d'administration de la Société d'assurance-dépôts du Canada est composé d'un président, nommé par le gouverneur en conseil, et de quatre membres qui sont respectivement le gouverneur de la Banque du Canada, le sous-ministre des Finances, le surintendant des assurances et l'inspecteur général des banques.

Membres du conseil d'administration

R. De Coster	Président du conseil d'administration
G.K. Bouey	Gouverneur de la Banque du Canada
M.A. Cohen	Sous-ministre des Finances
R.M. Hammond	Surintendant des assurances
W.A. Kennett	Inspecteur général des banques

Administrateurs

C.C. de Léry	Chef de la direction
J.P. Sabourin	Administrateur en chef des opérations
H. B. McDonald	Conseiller juridique
T.J. Davis	Secrétaire

RÉTROSPECTIVE DU PRÉSIDENT

Créée en 1967, la Société d'assurance-dépôts du Canada (la Société) a connu fort peu de difficultés au cours de ses quinze premières années d'existence. De fait, elle ne fut appelée à intervenir qu'en trois cas isolés où des institutions membres rencontrèrent des difficultés financières sérieuses. L'ensemble des dépôts dans ces trois compagnies s'élevait à peine à 60 millions de dollars.

Les primes statutairement perçues au cours de cette période s'avérèrent plus que suffisantes pour constituer et maintenir un fonds d'assurance-dépôts adéquat et la Société accorda même des réductions de primes et des rabais substantiels pendant dix ans.

Par contre, un revirement dramatique de la situation s'amorça à la fin de l'année 1982. En l'espace de moins d'un an, les activités de neuf institutions membres furent discontinuées par suite de difficultés financières et commerciales insurmontables. Les obligations globales de ces companies envers leurs déposants atteignaient, à ce moment-là, près de 3 milliards de dollars, dont 85 pour cent étaient assurées. Quant aux biens détenus en contrepartie, ils étaient constitués à 85 pour cent de prêts hypothécaires, d'immeubles et d'actifs reliés au secteur immobilier dont la valeur de réalisation était souvent rendue hypothétique par la nature même des biens et des transactions d'acquisition et par une conjoncture économique défavorable.

La situation, il est vrai, s'est stabilisée en 1984 et on note une seule nouvelle faillite officielle en cours d'exercice. Cependant, on ne saurait invoquer ce prétexte pour minimiser la portée des problèmes structurels et considérer la série d'événements de 1983 comme un simple accident de parcours attribuable uniquement à des conditions économiques passagères, pas plus d'ailleurs qu'on ne saurait croire encore à la complète immunité d'une catégorie particulière d'institutions membres dans une conjoncture en pleine évolution.

D'autres compagnies avaient manifesté des signes de faiblesse au cours de l'année et avaient fait l'objet d'une surveillance étroite et d'interventions ponctuelles. Trois d'entre elles ont d'ailleurs été mises en liquidation dès les premiers mois de l'année 1985: Compagnie Pioneer Trust, Compagnie de fiducie Western Capital et London Loan Limited.

Récemment, les difficultés qui menaçaient sérieusement une institution bancaire ont pu être écartées grâce à une intervention massive et concertée des gouvernements du Canada et de l'Alberta, de la Société et des six banques canadiennes les plus importantes.

Les déboires des douze institutions présentement en voie de liquidation se solderont par des pertes financières considérables. Quelle que soit la méthode adoptée pour renflouer le fonds d'assurance-dépôts, ce sont les citoyens qui, en dernière instance, en feront les frais d'une manière ou d'une autre.

Une telle conjoncture était de nature à saper sérieusement la confiance du public en général et des déposants et investisseurs en particulier, dans les institutions financières canadiennes. Qu'une telle éventualité ait pu être évitée témoigne incontestablement de la pertinence et de la nécessité même du programme d'assurance-dépôts qui, en l'occurrence, a permis aux autorités concernées de limiter les dégâts par des interventions concertées, rapides et efficaces. Par contre, l'expérience suscite de sérieuses interrogations sur le programme lui-même et ses mécanismes d'application ainsi que sur la possibilité de les adapter aux mutations que subissent actuellement l'environnement économique et le système financier canadien.

Conséquences financières

Au 31 décembre 1983, la Société, tout en reconnaissant qu'il lui était impossible à ce stade d'estimer raisonnablement la perte qu'elle était susceptible de subir ultimement sur les avances qu'elle avait consenties aux institutions membres alors en voie de liquidation, avait néanmoins donné une première indication de l'ampleur du problème en inscrivant à ses livres une provision générale pour perte de 650 millions de dollars. Par ailleurs, plusieurs facteurs l'avait contrainte à adopter à cette fin, une formule comptable très simple qui consistait à cumuler les déficits courants des huit institutions en cause tels que les agents responsables les avaient estimés après avoir réévalué les actifs.

Depuis, la Société a raffiné ses hypothèses et ses données et, de ce fait, a pu apporter des améliorations sensibles à la méthode utilisée pour quantifier la provision. En conséquence elle projette maintenant le déficit final et non le déficit courant de chaque institution en voie de liquidation à la fin de l'année, et de plus, elle tient compte de la perte qui est susceptible de résulter de la mise en faillite de trois autres institutions dans les premiers mois de 1985. Par ailleurs, elle n'a pas cru devoir tenter de comptabiliser la menace de faillite toujours réelle mais présentement imprévisible, d'autres institutions membres.

Sur la base de ce qui précède, la Société a porté sa provision générale pour perte à 1,25 milliard de dollars au 31 décembre 1984. L'augmentation de la provision (600 millions de dollars) résulte:

— des pertes encourues en 1984 par les sociétés en voie de liquidation à la fin de l'année, établies de la même manière que l'année précédente (140 millions de dollars);
— des pertes futures desdites sociétés calculées jusqu'au règlement final (330 millions de dollars); et
— de l'incidence des événements de 1985 (130 millions de dollars).

Les pertes futures des sociétés en cause reflètent globalement l'insuffisance des revenus générés par les actifs productifs en regard des frais d'opération et de liquidation, notamment les frais d'intérêt sur les avances. Il est pertinent de noter ici que les frais d'intérêt constituent de loin le facteur individuel le plus onéreux de tout le processus de liquidation. A l'heure actuelle par exemple la Société verse des intérêts sur des emprunts de 325 millions de dollars, effectués auprès du Fonds du revenu consolidé alors que les sociétés, pour leur part, versent des intérêts sur des emprunts se chiffrant à plus d'un milliard de dollars, d'où l'urgence d'une décision relative au refinancement.

Cette méthode de calcul de la provision se rapproche beaucoup plus de la réalité et reflète plus fidèlement le risque financier de la Société que représente la probabilité de récupération des montants qui lui sont dus par les institutions en trouble.

Au 31 décembre 1983, ces créances s'élevaient à 968 millions de dollars et consistaient en avances effectuées directement ou indirectement aux institutions et en réclamations résultant du remboursement, par la Société, avec droits de subrogation, de dépôts assurés. Ces mêmes créances atteignent 1,265 milliard de dollars au 31 décembre 1984 et 1,70 milliard de dollars à la fin d'avril 1985.

Le total des créances, bien qu'à la hausse présentement, fluctuera à l'avenir, d'une part à cause de l'insuffisance des revenus des sociétés et du remboursement graduel des dépôts encore dus (600 millions de dollars) et, d'autre part, par l'effet de la vente des actifs évalués présentement à environ 1 milliard de dollars.

Certes, des impondérables, inconnus et contingences sont susceptibles d'infirmer, de façon significative, les hypothèses utilisées pour estimer la provision et partant, le montant final de la perte. Ainsi, le comportement réel des principaux facteurs économiques aura une incidence marquée sur la valeur de réalisation des actifs et marquera les marchés immobiliers et les coûts de financement. Il est évident aussi que la formule adoptée par le législateur pour refinancer la Société de même que le calendrier de son application sont susceptibles d'influencer fortement les onéreux frais d'intérêt.

Il est important de noter que la provision a été établie pour fins comptables. Conséquemment, elle n'a pas été actualisée comme il faudra vraisemblablement le faire lors de la planification des étapes du refinancement. Elle n'a pas non plus, été quantifiée dans le but spécifique d'estimer précisément les conséquences financières des déboires successifs récents. Pour ce faire, il faudrait également ajouter au montant de la provision comptable, les coûts que la Société a encourus directement, en particulier ceux qui proviennent de l'utilisation de ses propres avoirs et des argents qu'elle a dû emprunter directement auprès du Fonds du revenu consolidé. La perte de revenus et les frais d'intérêt qui résultent de ces transactions constituent un coût supplémentaire qu'on peut aisément évaluer à 50 millions de dollars. Ceci porterait alors la perte potentielle à 1,3 milliard dollars dont 85% serait porté, en l'occurrence, au compte des compagnies de fiducie et de prêt Crown, Seaway, Greymac et Fidélité.

Cette situation pèsera lourdement sur ceux qui en feront les frais d'autant plus qu'elle entraînera une révision du niveau du fonds d'assurance-dépôts. Historiquement, ce niveau n'a pas dépassé l'équivalent de .25% des dépôts assurés. Il n'est pas invraisemblable qu'il devienne nécessaire de tripler progressivement ce chiffre pour rendre le Fonds adéquat.

En passant, il serait faux de prétendre qu'une certaine partie de cette perte est attribuable à une prétendue politique de paiement intégral (sans égard à la limite statutaire), comme on semble vouloir le faire dans certains milieux. De fait, le paiement intégral des dépôts ne constitue pas une politique de la Société, bien au contraire. Le conseil d'administration est fort conscient de l'effet négatif que peut avoir sur la discipline des marchés, la seule perception qu'une telle politique soit en vigueur. Elle est plutôt la simple résultante de décisions prises dans plusieurs cas par la Société, de discontinuer les activités d'une institution donnée par une liquidation graduelle et ordonnée, en opposition à une liquidation prescrite par la cour, décisions que, d'ailleurs, la Société n'était habilitée à prendre que lorsqu'elle pouvait démontrer économiquement qu'en ce faisant elle minimisait un risque connu ou une menace de perte. Les pertes considérables résultant des événements des dernières années et l'expérience vécue au cours de cette période vont nécessairement précipiter une révision globale du financement de la Société. Le gouvernement devra se pencher, entre autres items, sur le problème immédiat du réapprovisionnement du Fonds d'assurance-dépôts, largement déficitaire à ce moment et sur la formule permanente de financement en tenant compte d'un niveau adéquat pour le fonds.

En contrepartie, il convient de rappeler qu'en dépit du déficit substantiel apparaissant dans ses états financiers, la Société demeure en mesure de respecter ses obligations et que le gouvernement canadien n'est pas, en vertu des statuts actuels, exposé à des pertes résultant des activités de celle-ci. Par ailleurs, le renflouement du Fonds d'assurance-dépôts ne saurait se faire sans une modification législative. Cette intervention, même si elle s'impose à court terme, devra aussi s'inscrire dans la révision de l'ensemble du programme.

Révision du programme d'assurance-dépôts

Le programme canadien d'assurance-dépôts n'a subi aucune modification importante depuis sa mise en oeuvre, les interventions de la Société étant à ce point sporadiques et peu coûteuses qu'elles n'avaient suscité, jusqu'en 1983, aucun motif réel de réformer le programme ou ses mécanismes d'application.

Toutefois, il apparaît maintenant urgent de procéder à une révision en profondeur qui trouve sa pleine justification, aussi bien dans la dure leçon tirée de l'expérience récente que dans l'évolution rapide du contexte financier.

Le système financier canadien subit présentement des mutations profondes qui se traduisent déjà par des modifications importantes aux "règles du jeu". Le programme d'assurance-dépôts fait partie intégrante de la mosaïque financière et partant doit subir une évolution parallèle. Sa révision doit donc viser, en priorité, une meilleure intégration à une conjoncture en mutation et permettre une adaptation facile à un contexte évolutif de compétition élargie, d'autodiscipline des marchés et des investisseurs et de décloisonnement sinon de déréglementation.

L'expérience des deux dernières années aura, en tout cas, une incidence marquée sur la révision amorcée. Ainsi, le processus de prévention et de détection s'est avéré fragile face à l'interaction de facteurs tels que:

- la concentration de propriété et de contrôle et le jeu des intérêts personnels,
- la prépondérance excessive des activités immobilières,
- les transactions à risque élevé, et
- des conditions économiques défavorables.

L'implantation de correctifs pose, en soi, deux défis de taille. Le premier consiste à mettre en place des mesures efficaces de prévention tout en évitant de contrer les politiques qui se développent, de placer l'industrie dans un carcan ou de multiplier les interventions et les intervenants; le second à réconcilier et à harmoniser les objectifs, approches et activités des différents agents concernés, notamment les multiples juridictions politiques.

La série d'événements récents a aussi suscité de vives controverses portant principalement sur les objectifs généraux du programme et certains de ses éléments fondamentaux comme la couverture d'assurance et le financement du programme, sur le rôle, le statut et les pouvoirs de la Société, sur la composition de son conseil, etc. Ces controverses, saines en soi, ont révélé, à l'occasion il est vrai, un manque étonnant de compréhension de la part de personnes et de groupes présumément avertis. Elles n'en confirment pas moins l'urgence d'une révision globale.

Le conseil d'administration a donc accueilli favorablement la mise sur pied par l'Honorable Barbara McDougall, C.P., ministre d'État aux Finances, d'un

groupe de travail présidé par Monsieur W. Robert Wyman, à qui elle a confié un large mandat constructif d'examen et de révision après consultation avec les membres du conseil. Ces derniers ont assuré le ministre, le président et les membres du groupe de l'entière collaboration de la Société. Sans porter de jugement sur l'efficacité du programme actuel et sur la qualité des mécanismes en place, le conseil espère que tous les éléments de la problématique auront pu être couverts dans le cadre de l'échéancier prévu.

Principales activités de l'année

La situation générale s'étant stabilisée à la fin de 1983, le conseil d'administration a fait porter, en priorité, l'essentiel des activités de la Société sur un programme d'optimisation, de prévention et de réévaluation en 1984.

Dans le but d'optimiser sa performance et celle de tous les agents concernés et ainsi réduire au minimum l'impact financier de la faillite des institutions en cause, le conseil s'est appliqué, en cours d'année, à consolider et réorganiser les opérations de la Société, à renforcer son personnel, à resserrer ses liens avec les divers agents concernés et à mettre en place un mécanisme consultatif visant à maximiser le processus de disposition des actifs immobiliers et des prêts hypothécaires des compagnies en difficulté. À ce dernier chapitre, il est intéressant de noter que des ventes totalisant près de 1,2 milliard de dollars ont déjà été effectuées.

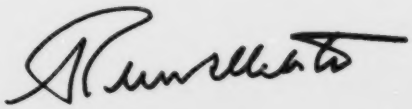
Animée par un souci de prévention et d'efficacité et secondée par les organismes chargés d'examiner, en son nom, les affaires des institutions membres, la Société a contribué à remettre en état quelques institutions qui manifestaient, à l'examen, des signes de faiblesse financière.

À la lumière d'une appréciation plus circonstanciée de chaque situation, la Société a également procédé à une réévaluation du choix qu'elle avait fait en 1983, de liquider, par voie de discontinuation volontaire et progressive de leurs activités, certaines institutions en difficulté. Ainsi, dans le cas de la Seaway Trust Company, le conseil d'administration a conclu que de substantielles économies pouvaient être réalisées en remboursant sur-le-champ, par le biais d'une liquidation judiciaire, tous les dépôts alors en circulation et qui portaient généralement des taux d'intérêt indûment élevés, en utilisant à cette fin les biens propres de la Société qui, pour leur part, étaient générateurs d'un revenu net (après impôts) relativement bas.

Dans l'attente du rapport Wyman, le conseil s'est fixé pour 1985 des priorités qui rejoignent celles de l'année précédente et qui répondent, en même temps, aux préoccupations générales suscitées au cours des deux dernières années.

Soucieux de réduire sensiblement ses activités "post-retraite", le soussigné a informé le gouvernement, à la fin de 1984, qu'il avait l'intention d'abandonner la présidence du conseil d'administration de la Société au cours du printemps, assurant toutefois le ministre de sa collaboration entière et continue

Ottawa ce 31 mai 1985.



EXAMEN DES OPÉRATIONS DE L'ANNÉE 1984

Entre 1967 et la fin de 1984, la Société a été appelée à douze reprises à assumer ses obligations d'assureur des dépôts confiés aux institutions membres suivantes: Commonwealth Trust (1970), Security Trust (1972), Astra Trust (1980), District Trust (1982), Crown Trust, Greymac Trust, Greymac Mortgage, Société de fiducie Fidélité, Amic Mortgage, Seaway Trust, Corporation d'hypothèque Seaway (1983) et Société d'hypothèques Northguard (1984).

De plus, au début de l'année 1985, la compagnie Pioneer Trust, la compagnie de fiducie Western Capital et la London Loan Limited sont devenues insolvables. La Société a remboursé avec célérité les déposants jusqu'à concurrence de 60 000 dollars par déposant qui, en retour lui ont subrogé leurs droits aux réclamations correspondantes contre ces compagnies.

Situation actuelle

En 1984, la Société a décidé d'accélérer le processus de réduction progressive des opérations de la Seaway Trust Company qui, depuis 1983, était assujettie à un accord de représentation et d'exploitation. Cette décision faisait suite à un récent rapport démontrant que la plupart des éléments d'actif de la Seaway Trust n'avaient peu ou pas de valeur et qu'il coûterait beaucoup plus cher que prévu d'en poursuivre les opérations. La Société a donc demandé que soit prononcée une ordannance de liquidation, ce qui a été fait en juin 1984. La Société a déboursé environ 152 millions de dollars pour rembourser les quelque 21 000 déposants de la Seaway qui lui ont subrogé leurs droits de réclamation contre la compagnie en liquidation.

À la fin 1984, une deuxième institution membre, la Société d'hypothèques Northguard, était placée en liquidation en vertu de la Loi fédérale sur les compagnies de prêt. La Société a rempli ses obligations en s'empressant de rembourser les déposants jusqu'à concurrence de 60 000 dollars et a pris à sa charge les réclamations contre la Northguard. Le montant total déboursé par la Société s'élevait aux environs de 28 millions de dollars.

Comme mentionné précédemment, les compagnies Pioneer Trust, Western Capital et London Loan Limited ont connu au début de l'année 1985 de graves difficultés financières et ont été placées en liquidation. Une fois de plus, la Société a rempli ses obligations d'assureur en remboursant les déposants jusqu'à la limite assurable de 60 000 dollars par déposant. Le montant total du remboursement s'est élevé à près de 305 millions de dollars.

Dans les quatre cas, la Société a jugé qu'elle n'avait d'autre choix que de demander leur liquidation puisque la réduction progressive de leurs opérations n'aurait pas donné lieu à des économies intéressantes.

Pour l'instant, la perte que la Société est susceptible de subir dans ces quatre derniers cas (qui correspond aux montants remboursés moins les recettes de la réalisation des éléments d'actif de ces compagnies) ne peut être déterminée avec justesse. Cette perte ne sera d'ailleurs connue que lorsque la plupart des éléments d'actif de ces compagnies auront été réalisés par les liquidateurs compétents.

Comme mentionné dans le rapport annuel de 1983, plusieurs institutions membres ont connu des difficultés financières tellement graves que leurs activités commerciales ont dû être interrompues. Ainsi, la Crown Trust Company, la Greymac Trust Company, la Greymac Mortgage Corporation, la Seaway Trust Company, la Corporation d'hypothèque Seaway et la Société de fiducie Fidélité ont été assujetties à un accord de représentation et d'exploitation afin de réduire progressivement leurs activités. Un accord semblable a été conclu en 1982 pour la District Trust Company. Sauf pour la Seaway Trust, les compagnies susmentionnées demeurent assujetties à l'accord de représentation et d'exploitation. La Société continue d'avancer directement ou indirectement, par le biais des compagnies mandataires, les sommes nécessaires pour rembourser les détenteurs de dépôts qui arrivent à échéance.

Au cours de 1984, une somme de 552 millions de dollars a été tirée de la réalisation de divers éléments d'actif de ces compagnies et un montant de 672 millions de dollars a dû être déboursé pour les remboursements de dépôts. À la fin de 1984, la Société avait avancé 1 065 millions de dollars à ces compagnies. Ces avances sont garanties par une charge spécifique ou flottante sur les éléments d'actif des

compagnies visées. Une partie des avances consenties devrait être récupérée en 1985 puisque les profits de la réalisation des éléments d'actif devraient être supérieurs aux sommes dues pour le remboursement des dépôts venant à échéance.

Dans le cas de la Amic Mortgage Investment Corporation, qui a été placée en liquidation en juillet 1983, la SADC a remboursé les déposants qui, en retour, lui ont subrogé leurs droits de réclamation contre la Amic. La plupart des éléments d'actif n'ont pas encore été réalisés et la SADC s'attend à récupérer une partie importante des sommes qu'elle a avancées.

En mars 1985, la Banque commerciale du Canada a éprouvé de graves problèmes financiers découlant de certains prêts déficitaires garantis aux États-Unis par de l'équipement de forage et dans l'Ouest canadien par diverses propriétés immobilières. Pour aider à assurer la viabilité à long terme de la Banque, la SADC a accepté de participer à l'achat de certains éléments d'actif de la Banque évalués à 255 millions de dollars. La participation de la SADC s'élève à 75 millions de dollars. Six banques à charte, le gouvernement du Canada et le gouvernement de l'Alberta sont parties de cette entente.

Dans la mesure où le prix d'achat n'est pas récupéré avec la réalisation des éléments d'actif, la Banque a accepté de réserver la moitié de ses bénéfices avant impôt pour rembourser les institutions qui lui sont venues en aide et ce, jusqu'au remboursement total. La SADC a accepté de se faire rembourser en dernier lieu.

Dans l'intervalle, la Banque a convenu de ne payer aucun dividende à ses actionnaires, ni d'intérêt ou de capital sur ses obligations non garanties. Les différentes parties de l'entente recevront des bons de souscription à des actions ordinaires de la Banque. Ces bons, qui seront émis au prorata de la participation de chaque partie, donnent à leur détenteur le droit d'acquérir jusqu'à trois fois le nombre d'actions ordinaires de la Banque que d'actions acquises dans le cadre de l'entente.

Au bout du compte, le montant de la participation de la SADC est inférieur à ce que la Société aurait dû débourser si la Banque avait été mise en liquidation. Cette entente, qui permet à la Banque de poursuivre ses activités, s'avère donc plus avantageuse pour la Société que son alternative, qui l'aurait obligée à rembourser les dépôts assurés. De plus, la Société s'attend à récupérer un jour les sommes investies, voire même à faire des profits avec ses bons de souscription. Dans l'intervalle, cet investissement s'ajoute au fardeau financier de la Société.

Inspection

Conformément à la Loi sur la Société d'assurance-dépôts du Canada, le surintendant des assurances a examiné au nom de la SADC les affaires des 68 compagnies de fiducie et de prêt constituées en vertu d'une loi fédérale, et l'inspecteur général des banques a examiné les affaires des 72 banques. Quarante-six (46) institutions provinciales ont aussi été examinées au nom de la SADC par des personnes qu'elle avait désignées à cette fin.

Dispositions financières

Les transactions financières pour l'année sont présentées dans le rapport ci-joint.

Pour l'exercice financier terminé le 31 décembre 1984, les revenus de placement et d'opérations administratives de la Société s'élevaient à 12,4 millions de dollars tandis que ses frais administratifs et la provision pour l'impôt sur le revenu atteignaient 8,9 millions de dollars, laissant un excédent de 3,5 millions de dollars.

La Société a également reçu 112 millions de dollars en revenus d'intérêt pour les prêts consentis à des institutions membres en vertu d'accords de représentation et d'exploitation. Par contre, elle a payé 109 millions de dollars en intérêts aux institutions qui ont consenti les prêts en son nom. Ces institutions étant insolvables, les intérêts créditeurs seront ajoutés aux déficits des compagnies tel qu'expliqué ci-après.

Le revenu de primes s'est élevé cette année à 54 millions de dollars. À la fin de l'exercice financier, le total du compte de primes s'élevait à 287 millions de dollars (en 1983, le total s'élevait à 233 millions de dollars).

À la fin de l'exercise financier 1983, la perte brute des opérations d'assurance s'élevait à 587 millions de dollars et le déficit total du Fonds d'assurance-dépôts, à 332 millions. Ce déficit fait suite à l'enregistrement d'une provision générale pour la perte de 650 millions de dollars que la Société prévoit encourir au regard des institutions susmentionnées qui sont devenues insolvables. Cette provision générale pour perte n'est encore qu'approximative. Le rapport annuel a d'ailleurs fait état de la possibilité que ce montant change. Comme l'a indiqué le Président du conseil d'administration dans sa rétrospec-

tive, la Société a enregistré en 1984 une provision additionnelle pour perte de 600 millions de dollars.

Au 31 décembre 1984, le total de la perte brute découlant des opérations d'assurance s'élevait à 543 millions de dollars et venait s'ajouter au déficit de l'exercice précédent de 332 millions de dollars moins les revenus de placement et des opérations administratives de 3,5 millions de dollars. Le déficit global s'élevait donc à 871 millions de dollars. Cependant, il importe de préciser que même si les états financiers de la Société présentent un déficit, la SADC demeure en mesure de respecter ses obligations d'assureur. En 1984, la Société a utilisé plus de 179 millions de dollars de ses propres ressources pour rembourser les détenteurs de dépôts assurés. De plus, la Société peut compter sur des sources assurées de financement, soit les primes annuelles qu'elle perçoit de ses institutions membres et des prêts portant intérêt tirés sur le Fonds du revenu consolidé. Ces prêts, qui sont prévus dans la Loi, peuvent atteindre le montant maximal de 1,5 milliard de dollars (voir note 7 des notes afférentes aux états financiers).

Les budgets d'investissement et d'exploitation de la Société pour l'année 1984 ont été préparés à la fin 1983. La Société n'avait alors pas prévu les liquidations de la Seaway Trust et de la Société d'hypothèques Northguard. Comme mentionné précédemment, la Société s'est acquittée de ses obligations d'assureur en versant aux déposants touchés une somme de plus de 179 millions de dollars qu'elle a financée en se départissant de bons du Trésor. De plus, la Société ne peut pour l'instant évaluer de façon juste la provision additionnelle pour la perte qu'elle devra enregistrer pour ces deux cas. Dans les circonstances, la Société a jugé bon de ne pas tracer une comparaison de la performance réelle du budget puisque sa valeur serait bien discutable.

À la fin de l'exercice financier, la Société assurait une valeur totale de 162 milliards de dollars de dépôts, soit 149 milliards de dollars auprès des institutions constituées en vertu d'une loi fédérale et 13 milliards de dollars auprès des institutions constituées en vertu d'une loi provinciale.

Plan directeur

Comme l'exige la nouvelle partie XII de la Loi sur l'administration financière, la Société a présenté à la ministre d'État (Finances) son plan directeur pour les cinq prochaines années ainsi que ses budgets d'exploitation et d'investissement pour 1985. Le plan directeur, qui vise la période 1985 à 1989, et les budgets pour 1985 ont été approuvés le 21 décembre dernier par le gouverneur en conseil.

Comité du secteur privé

Au début de l'année 1985, l'honorable Barbara McDougall, ministre d'État pour les Finances a annoncé la mise sur pied d'un comité du secteur privé ayant pour mandat de passer en revue la loi qui régit la Société et les activités de cette dernière. Ce comité est présidé par Robert Wyman, président de Pemberton, Houston and Willoughby Inc. de Vancouver. Ses membres sont J.A.L. Colhoun de Toronto, vice-président du conseil d'administration de la compagnie de fiducie National Victoria et Grey; André Bérard, directeur général et vice-président de la Banque nationale du Canada; et Hugh Brown, analyste aux services financiers chez Burns Fry Limited. E.A. Fricker, expert-conseil, assiste le comité.

Le comité se penchera sur diverses questions, nommément les pouvoirs de la Société, le régime d'assurance-dépôts offert, le financement de la Société, la surveillance et la vérification des activités des institutions membres, ainsi que la structure hiérarchique et l'effectif de la Société.

Comité consultatif

La Société a établi un comité consultatif formé de sommités du domaine immobilier au Canada. Ce comité doit aider la Société à se départir des biens immobiliers acquis d'institutions devenues insolvables.

Ce comité est présidé par William C. Poole, directeur général adjoint du groupe consultatif immobilier de la banque Toronto-Dominion. Le comité compte également comme membres Joseph Berman, co-fondeur et ancien directeur de la Société Cadillac Fairview; David C. Howard, président de Citicom Inc. et ex-président de la Gulf Realty Co., une division de gulf Canada; John W. McCool, vice-président directeur des affaires immobilières à la Banque de Montréal; Kenneth Rotenberg, président du conseil d'administration de la Société Rostland; et Herbert I. Stricker, président de la Heathcliffe Developments Limited.

Anciennes propriétés de Cadillac Fairview

Le 25 octobre 1984, le juge Craig de la Cour suprême de l'Ontario demandait à la firme Clarkson Company

Limited, syndic des propriétés susmentionnées, de préparer en collaboration avec Bruce Robertson, liquidateur provisoire de la Seaway Trust Company, une stratégie de cession des propriétés de Cadillac Fairview et de la soumettre au tribunal. Ces propriétés sont grevées d'hypothèques de deuxième et de troisième rang avec la Crown Trust Company, la Greymac Trust Company et la Seaway Trust Company. Le 28 février 1985, la Clarkson Company Limited et Bruce Robertson informaient le tribunal qu'ils prévoyaient lui soumettre leur rapport d'ici le 30 juin 1985.

Structure hiérarchique et effectif

Au cours des dernières années, la charge de travail et les responsabilités de la Société ont tellement augmenté que ses ressources actuelles sont devenues insuffisantes. La Société doit actuellement procéder à la liquidation et à la réduction graduelle des opérations de douze compagnies de fiducie et de prêt. Bien que le nombre d'employés ait passé de sept à seize entre 1982 et 1984, la Société aura besoin d'encore plus d'employés spécialisés pour atteindre ses objectifs, s'acquitter de ses obligations et résoudre les problèmes à venir. La Société accorde la priorité à cette question. Au nom de la Société, la direction profite de l'occasion pour remercier sincèrement les membres de son personnel pour leur collaboration et leur appui soutenus.

AUDITOR GENERAL OF CANADA VÉRIFICATEUR GÉNÉRAL DU CANADA

RAPPORT DU VÉRIFICATEUR

L'honorable Michael Wilson, C.P., député
Ministre des Finances

J'ai vérifié le bilan de la Société d'assurance-dépôts du Canada au 31 décembre 1984 ainsi que les états des résultats des placements et des opérations administratives, du Fonds d'assurance-dépôts et de l'évolution de la situation financière pour l'exercice terminé à cette date. Ma vérification a été effectuée conformément aux normes de vérification généralement reconnues, et a comporté par conséquent les sondages et autres procédés que j'ai jugés nécessaires dans les circonstances.

À mon avis, ces états financiers présentent fidèlement la situation financière de la Société au 31 décembre 1984 ainsi que les résultats de son exploitation et l'évolution de sa situation financière pour l'exercice terminé à cette date selon les principes comptables généralement reconnus, lesquels, à l'exception du changement de la convention comptable décrit à la note 3 afférente aux états financiers, ont été appliqués de la même manière qu'au cours de l'exercice précédent.

De plus, à mon avis, les opérations de la Société dont j'ai eu connaissance au cours de ma vérification des états financiers ont été effectuées, en tenant compte de tous leurs aspects importants, conformément à la Loi sur l'administration financière et ses règlements, à la Loi sur la Société d'assurance-dépôts du Canada et aux règlements administratifs de la Société.

Le vérificateur général du Canada

Kenneth M. Dye, F.C.A.

Ottawa, Canada
le 23 mai 1985

SOCIÉTÉ D'ASSURANCE-DÉPÔTS DU CANADA

Bilan au 31 décembre 1984

ACTIF

	1984	1983
	(en milliers de dollars)	
Encaisse et bons du Trésor	70 459 $	145 424 $
Placements		21 001
Primes et autres débiteurs	12 188	10 643
Intérêts courus sur les bons du Trésor	561	2 043
Prêts hypothécaires	2 224	9 174
Prêts à des institutions membres (note 4)	1 084 780	944 625
Règlements relatifs aux dépôts assurés (note 5)	200 974	23 514
Mobilier, matériel et améliorations locatives	186	81
	1 360 562 $	1 156 505 $

PASSIF

	1984	1983
	(en milliers de dollars)	
Dette bancaire	22 273 $	$
Créditeurs	4 737	726
Impôts sur le revenu à payer	454	1 145
Emprunts auprès d'institutions membres	953 910	805 266
Emprunts auprès du Fonds du revenu consolidé		30 000
Impôts sur le revenu reportés	545	1 473
	981 919	838 610
Provision générale pour perte (note 6)	1 250 000	650 000
	2 231 919	1 488 610

FONDS D'ASSURANCE-DÉPÔTS

Déficit à la fin de l'exercice	(871 357)	(332 105)
	1 360 562 $	1 156 505 $

Approuvé par le Conseil d'administration

Président

Administrateur

SOCIÉTÉ D'ASSURANCE-DÉPÔTS DU CANADA

État des résultats des placements et des opérations administratives
pour l'exercice terminé le 31 décembre 1984

	1984	1983
	(en milliers de dollars)	
Revenus d'intérêt		
Bons du Trésor	11 352 $	10 723 $
Obligations du Canada	163	3 961
Prêts hypothécaires	752	1 255
Autres	123	401
	12 390	16 340
Dépenses		
Frais d'inspection et autres frais	1 629	1 683
Frais généraux, d'administration et autres	1 008	807
Traitements et avantages sociaux	433	262
	3 070	2 752
Bénéfice avant impôts sur le revenu	9 320	13 588
Impôts sur le revenu		
Exigibles	6 709	12 045
Reportés	(928)	(325)
	5 781	11 720
Bénéfice net des placements et des opérations administratives	3 539 $	1 868 $

SOCIÉTÉ D'ASSURANCE-DÉPÔTS DU CANADA

État du fonds d'assurance-dépôts
pour l'exercice terminé le 31 décembre 1984

	1984	1983
	(en milliers de dollars)	
Déficit (surplus) au début de l'exercice	332 105 $	(253 129) $
Opérations d'assurance		
Primes	53 884	51 098
Intérêts sur prêts consentis à des institutions membres	112 451	62 188
	166 335	113 286
Provision générale pour perte (note 6)	600 000	650 000
Recouvrement d'une réclamation	—	(440)
Intérêts sur prêts consentis par des institutions membres	109 126	50 828
	709 126	700 388
(Perte) brute des opérations d'assurance	(542 791)	(587 102)
Déficit avant le bénéfice net des placements et des opérations administratives	874 896	333 973
Bénéfice net des placements et des opérations administratives	3 539	1 868
Déficit à la fin de l'exercice	871 357 $	332 105 $

SOCIÉTÉ D'ASSURANCE-DÉPÔTS DU CANADA

État de l'évolution de la situation financière
pour l'exercice terminé le 31 décembre 1984

	1984	1983
	(en milliers de dollars)	
Provenance des fonds		
Exploitation		
Bénéfice net des placements et des opérations administratives	3 539 $	1 868 $
Éléments sans incidence sur les fonds		
Impôts sur le revenu reportés	(928)	(325)
Amortissement net des primes et escomptes	(77)	(333)
Amortissement	50	31
	2 584	1 241
Emprunts auprès d'institutions membres	148 644	805 266
Intérêts sur prêts consentis à des institutions membres	112 451	62 188
Emprunts auprès du Fonds du revenu consolidé	—	140 000
Remboursement des prêts consentis à des institutions membres	—	50 000
Diminution des placements		
— obligations du Canada	20 000	32 350
— autres obligations et débentures	1 006	162
Recouvrements de réclamations reliées aux dépôts assurés	407	1 060
Augmentation des créditeurs	4 011	225
Augmentation des impôts sur le revenu à payer	—	1 125
Primes pour l'exercice	53 884	51 098
Réalisation des prêts hypothécaires	7 021	4 397
Découvert bancaire	22 273	—
Diminution des intérêts courus	1 502	—
	373 783	1 149 112
Utilisation des fonds		
Prêts à des institutions membres	120 165	942 483
Intérêts sur prêts consentis par des institutions membres	109 126	50 828
Remboursement des emprunts auprès du Fonds du revenu consolidé	30 000	110 000
Augmentation des primes et autres débiteurs	1 745	9 358
Augmentation des intérêts courus	—	771
Achats de mobilier, matériel, et améliorations locatives	154	78
Paiement de réclamations reliées aux dépôts assurés	177 867	22 783
Diminution des impôts sur le revenu à payer	691	—
	439 748	1 136 301
Augmentation (diminution) de l'encaisse et des bons du Trésor	(65 965)	12 811
Encaisse et bons du Trésor au début de l'exercice	145 424	132 613
Encaisse et bons du Trésor à la fin de l'exercice	79 459 $	145 424 $

Société d'assurance-dépôts du Canada

Notes afférentes aux états financiers
du 31 décembre 1984

(Montant en milliers de dollars sauf lors d'indication contraire)

1. Autorisation et rôle

La Société d'assurance-dépôts du Canada a été constituée en 1967 en vertu de la Loi sur la Société d'assurance-dépôts du Canada (la Loi). Elle est une société d'État nommée à la partie I de l'annexe C de la Loi sur l'administration financière.

La Société est chargée de fournir une assurance sur les dépôts faits auprès de ses institutions membres (banques, compagnies de fiducie et de prêt constituées en vertu d'une loi fédérale ou provinciale) et ce, jusqu'à concurrence de 60 000 $ par déposant par institution membre. En vertu de l'article 11 de la Loi qui la régit, la Société peut acquérir des biens d'une institution membre ou même lui accorder des avances afin de diminuer ou d'écarter une perte anticipée pour la Société.

2. Conventions comptables (voir la note 3)

Méthodes de préparation des états financiers

Les présents états financiers ont été préparés conformément aux principes comptables généralement reconnus au Canada. La note 3 présente le changement apporté au cours de l'exercice à une convention comptable.

Les présents états financiers n'englobent pas les éléments d'actif et de passif, ni les résultats des institutions membres dont les opérations sont graduellement réduites et qui, dans l'intervalle, sont financées par la Société.

Les principales pratiques comptables suivies sont expliquées ci-après.

Calcul des primes

Le montant des primes est calculé au prorata des dépôts assurés détenus par les institutions membres au 30 avril de chaque année. Ces primes sont exigibles au 31 décembre de la même année et comptabilisées à cette même date.

Provision générale pour perte

La provision générale pour perte indique avec le plus de justesse possible les pertes que subira la Société au titre des prêts qu'elle a consentis à des institutions membres, des dépôts remboursés aux déposants et éventuellement des réclamations et frais résultant des opérations effectuées jusqu'à la fin de l'exercice et des cas subséquents d'insolvabilité (note 9).

3. Changement d'une convention comptable

Comme il est mentionné à la note 2, la Société a adopté une nouvelle convention comptable en ce qui a trait à la provision générale pour perte. Auparavant, la provision générale pour perte ne représentait que les déficits accumulés des institutions membres devenues insolvables en date de l'état financier.

Ce changement, qui n'a pas été appliqué de façon rétroactive, a permis de porter la provision générale pour perte à environ 460 millions de dollars (voir note 6).

4. Prêts à des institutions membres

En 1983, certaines institutions membres ont connu des difficultés financières et ont été assujetties au contrôle d'un organisme de réglementation. Par la suite, conformément à l'article 11 (a) de la Loi sur la SADC, la Société a conclu des accords de représentation et d'exploitation avec d'autres institutions membres (appelées mandataires) en vertu desquels elle les chargeait de réduire progressivement, sur une période de cinq ans, les activités de ces compagnies. Les éléments de passif et les activités de ces compagnies sont financés au moyen de prêts consentis directement par la Société, ou indirectement, par les mandataires agissant au nom de la Société.

Au 31 décembre 1984, les prêts suivants ont été consentis directement par la Société ou indirectement, par le biais des mandataires:

Institutions membres	Par la société	Par les mandataires	Total
Assujetties à un accord de représentation et d'exploitation			
Greymac Mortgage Corporation	55 000 $	50 250 $	105 250 $
Greymac Trust Company	40 434	119 500	159 934
Société de fiducie Fidélité	38 332	257 774	296 106
Crown Trust Company		297 750	297 750
Corporation d'hypothèque Seaway		54 500	54 500
District Trust Company		11 026	11 026
	133 766	790 800	924 566
En liquidation			
Amic Mortgage Investment Corporation	2 083		2 083
Seaway Trust Company		137 651	137 651
	135 849	928 451	1 064 300
Créances sur intérêts courus	490		490
Solde au 31 décembre 1984	136 339 $	928 451 $	1 064 790 $
Solde au 31 décembre 1983	139 359 $	805 266 $	944 625 $

La Société a enregistré une charge flottante sur tous les éléments d'actif des compagnies susmentionnées, garantissant ainsi les prêts consentis. Durant la période visée par les accords de représentation et d'exploitation, les mandataires doivent acquitter tous les éléments de passif venant à échéance et se départir des biens de façon à en obtenir un produit maximal. L'actif de ces compagnies est surtout constitué de prêts hypothécaires et de biens immeubles. Le rendement ultime de ces éléments d'actif dépend de la conjoncture économique, des taux d'intérêt et du marché immobilier en général.

En 1984, la Société a cessé de charger de l'intérêt sur les prêts qu'elle consent directement ou indirectement aux institutions membres placées en liquidation. Elle continue à charger des intérêts sur les prêts consentis par les institutions mandataires. Les intérêts courus sont inclus dans le bilan au titre des prêts aux institutions membres.

5. Réclamations reliées aux dépôts assurés

Le détenteur d'un dépôt qui obtient un remboursement de la Société doit subroger en faveur de la Société ses droits et intérêts au regard des éléments d'actif de l'institution mise en liquidation. Les réclamations de la Société reliées aux dépôts remboursés sont énumérées ci-après. L'année de mise en liquidation de chaque compagnie est inscrite entre parenthèses.

	Réclamations remboursées	Sommes recouvrées	Radiations	Réclamation nette 1984	Réclamation nette 1983
Astra Trust (1980)	21 625 $	18 086 $	3 200 $	339 $	731 $
Amic Mortgage Investment (1983)	22 783	15		22 768	22 783
Seaway Trust (1984)	150 062			150 062	
Northguard Mortgage (1984)	27 805			27 805	
	222 275 $	18 101 $	3 200 $	200 974 $	23 514 $

6. Provision générale pour perte

	1984	1983
Solde au début de l'exercice	650 000 $	$
Déficits rapportés des institutions insolvables	140 000	650 000
Pertes futures prévues des institutions insolvables	330 000	
Provision pour perte résultant des événements ultérieurs (note 9)	130 000	
	600 000	650 000
Solde à la fin de l'exercice	1 250 000 $	650 000 $

7. Emprunts auprès du Fonds du revenu consolidé

La Société peut, avec l'autorisation du gouverneur en conseil, emprunter jusqu'à concurrence de 1,5 milliard de dollars sur le Fonds du revenu consolidé. Entre la fin de l'exercice et le 17 mai 1985, la Société a emprunté la somme de 325 millions de dollars sur le Fonds du revenu consolidé.

8. Passif éventuel

La société est défenderesse dans diverses poursuites judiciaires découlant de la faillite ou de l'insolvabilité de certaines institutions membres. La Société estime ne pas être responsable des activités de ces institutions et n'a, en conséquence, prévu aucune provision pour des réclamations pouvant découler de ces poursuites.

9. Événements postérieurs à la date du bilan

Depuis la fin de l'exercice, les institutions membres sousmentionnées sont devenues insolvables et ont été mises en liquidation:

Compagnie Pioneer Trust	février 1985
Compagnie de fiducie Western Capital	avril 1985
London Loan	avril 1985

La Société a déboursé environ 305 millions de dollars pour rembourser les dépôts assurés dans ces trois institutions devenues insolvables. En retour, les déposants lui on subrogé leurs droits et intérêts au regard des éléments d'actifs des mêmes institutions membres mises en liquidation.

De plus, la banque Commerciale du Canada a obtenu un prêt de refinancement dont 75 millions de dollars provenaient de la SADC. Aucune provision pour perte n'a été prévue à ce titre puisque la SADC s'attend à recouvrer la totalité de son prêt.

10. Déficit du fonds d'assurance-dépôts

La Société estime que le taux actuel des primes qu'elle perçoit de ses institutions membres et qui correspond au taux maximal prévu par la loi n'est pas suffisant pour éponger le déficit du fonds d'assurance-dépôts.

11. Impôt sur le revenu

La Société doit payer l'impôt fédéral sur ses revenus de placement moins ses frais administratifs. Ses revenus provenant des primes ou des sommes recouvrées dans le cadre de son programme d'assurance ne sont pas imposables.

12. Dépôts assurés

Au 30 avril 1984 et au 30 avril 1983, la Société assurait les dépôts suivants d'après les déclarations reçues des institutions membres:

	1984	1983
	(en milliards de dollars)	
Institutions fédérales	149 $	142 $
Institutions provinciales	13	12
	162 $	154 $

13. Données comparatives

Certaines données de l'exercice 1983 ont été reclassifiées conformément à la présentation adoptée pour l'exercice 1984.

ÉTAT RÉCAPITULATIF DES DONNÉES FINANCIÈRES ET STATISTIQUES

	1984	1983	1982	1981	1980
	(en millions de dollars, sauf lorsque spécifié autrement)				
Exploitation					
Total des revenus	12	16	26	26	18
Total des dépenses	3	3	1	0.7	0.8
Impôt sur le revenu payé	6	12	12	12	8
Bénéfices nets après impôt	3	1	13	13	9
Actif et passif					
Valeur totale de l'actif	1 361	1 157	255	233	200
Valeur totale du passif	2 232	1 489	2	7	4
Programme d'assurance					
Fonds d'assurance - dépôts	(871)	(332)	253	226	196
Total des dépôts assurés	162 000	154 000	118 000	109 000	96 078
Primes	54	51	15	20	22
Institutions membres					
Nombre d'institutions fédérales	140	137	133	91	69
Nombre d'institutions provinciales	46	51	53	54	54
Nombre d'institutions insolvables	2	1	—	—	1
Nombre d'institutions dont les opérations sont réduites graduellement	—	6	1	—	—
Effectif					
Nombre d'employés	16	11	7	6	5

INSTITUTIONS MEMBRES

Banques à charte

Banco Central du Canada
Banque ABN du Canada
Banque Barclays du Canada
Banque BT du Canada
Banque Canadienne Impériale de Commerce
Banque Chase Manhattan du Canada
Banque Chemical du Canada
Banque Comerica du Canada
Banque Commerciale du Canada
Banque Commerciale Italienne du Canada
Banque Continentale du Canada
Banque Continentale d'Illinois (Canada)
Banque Dai-Ichi Kangyo (Canada)
Banque d'Alberta
Banque d'Amérique du Canada
Banque de Boston du Canada
Banque de Change de Corée du Canada
Banque de Crédit et de Commerce (Canada)
Banque de la Colombie-Britannique
Banque de l'Ouest et du Pacifique du Canada
Banque de Montréal
Banque de Nouvelle-Écosse
Banque de Tokyo du Canada
Banque Dresdner du Canada
Banque First Interstate du Canada
Banque Fuji du Canada
Banque Grindlay du Canada
Banque Hanil du Canada
Banque Hapoalim (Canada)
Banque Hongkong du Canada
Banque Industrielle du Japon (Canada)
Banque Internationale de Commerce de Cathay (Canada)
Banque Irving du Canada
Banque Israël Discount du Canada
Banque Leumi Le-Israel (Canada)
Banque Lloyds Internationale du Canada
Banque Manufacturers Hanover du Canada
Banque Mellon du Canada
Banque Mercantile du Canada (La)
Banque Midland (Canada)
Banque Mitsubishi du Canada
Banque Mitsui du Canada
Banque Morgan du Canada
Banque Morguard du Canada
Banque Nationale de Détroit du Canada
Banque Nationale de Grèce (Canada)
Banque Nationale de l'Inde (Canada)
Banque Nationale de Paris (Canada)
Banque Nationale du Canada
Banque National Westminster du Canada
Banque Nazionale del Lavoro du Canada
Banque Overseas (Canada)
Banque Paribas du Canada
Banque République Nationale de New York (Canada)
Banque Royale du Canada (La)
Banque Sanwa du Canada
Banque Security Pacific du Canada
Banque Standard Chartered du Canada
Banque Toronto-Dominion (La)
Banque Union Outre-Mer de Singapour (Canada)
Banque Wells Fargo du Canada
Citibanque Canada
Crédit Commercial de France (Canada)
Crédit Lyonnais Canada
Crédit Suisse Canada
Deutsche Bank (Canada)
Norbanque
Première Banque Nationale de Chicago (Canada) (La)
Société de Banque Suisse (Canada)
Société Générale (Canada)
Union de Banques Suisses (Canada)

Banque d'épargne

Banque d'épargne de la cité et du district de Montréal

Compagnies fédérales de fiducie et de prêt

Atlantic Trust Company of Canada
Bank of British Columbia Mortgage Corporation
Compagnie de fiducie Bayshore
Compagnie de fiducie, Canada Permanent (La)
Compagnie de fiducie Citizens
Compagnie de fiducie Continental (La)
Compagnie de fiducie Household (La)
Compagnie de fiducie Income
Compagnie de fiducie Morguard
Compagnie de fiducie Provinciale
Compagnie de fiducie Régionale (La)
Compagnie de fiducie Western Capital
Compagnie de placements hypothécaires CCB
Compagnie de placements hypothécaires Fedco
Compagnie de placements hypothécaires Morguard du Canada
Compagnie de placements hypothécaires Seel
Compagnie de Prêts Standard (La)

Compagnie d'hypothèques Canada Permanent (La)
Compagnie du Trust Central
Compagnie du Trust Eaton Baie (La)
Compagnie Guaranty Trust du Canada
Compagnie Montréal Trust du Canada
Compagnie Pioneer Trust
Compagnie Standard Trust (La)
Compagnie Trust Morgan du Canada
Co-Operative Trust Company of Canada
Coronet Trust Company
Corporation d'épargnes & d'hypothèques Pacific
Corporation d'hypothèque Morgan
Corporation d'hypothèque Seaway (La)
Discovery Trust Company of Canada
Équitable, Compagnie de fiducie (L')
Evangeline Savings and Mortgage Company
Fidmor, Compagnie d'hypothèque Actionnaires
Granville, Société d'épargne et d'hypothèques
Greymac Mortgage Corporation
Hypothèques Trustco Canada
Interior Trust Company (The)
League Savings & Mortgage Company
Nova Scotia Savings & Loan Company
Nova Scotia Savings and Trust Company
Overseas Bank (Canada) Mortgage Corporation
Premier Trust Company (The)
Royal Trust Corporation of Canada
Settlers, Compagnie d'épargne et d'hypothèques
Société Canada Trust (La)
Société de crédit hypothécaire de la Banque d'Amérique du Canada Inc.
Société de fiducie Évangéline
Société de fiducie Fidélité (La)
Société de fiducie Internationale
Société de fiducie Marchande
Société de fiducie Peace Hills
Société de fiducie Wellington
Société d'hypothèque Banque Nationale
Société d'hypothèque Citibanque Canada
Société d'hypothèque First City
Société d'hypothèques Centrale et de l'est
Société d'hypothèques CIBC (La)
Société d'hypothèques de la Banque Continentale
Société d'hypothèques de la Banque Nationale de Grèce (Canada)
Société d'hypothèques de la Banque Royale
Société d'hypothèques MBC
Société d'hypothèques TD (La)
Société d'hypothèques Victoria et Grey
Société hypothécaire Banque de Montréal
Société hypothécaire BNE
Société hypothécaire Trustco Royal
Sterling Trust Corporation

Compagnies provinciales de fiducie et de prêt

Cabot Trust Company
Canborough Corporation (The)
Columbia Trust Company
Community Trust Company Ltd.
Compagnie de fiducie du Groupe (La)
Compagnie de fiducie Executive
Compagnie de fiducie Guardian
Compagnie de fiducie National Victoria et Grey (La)
Compagnie Montréal Trust
Compagnie Trust Royal
Counsel Trust Company
Crédit Foncier
Crown Trust Company
District Trust Company
Dominion Trust Company (The)
Effort Trust Company (The)
Family Trust Corporation
Fiducie Prêt et Revenu
Financial Trust Company
First City Trust Company
First Western Trust Company
Greymac Trust Company
Heritage Savings & Trust Company
Home Savings & Loan Corporation
Huronia Trust Company
Inland Trust and Savings Corporation Ltd.
Landmark Savings and Loan Association
London Loan Limited
London Trust & Savings Corporation
Monarch Trust Company
Municipal Savings & Loan Corporation (The)
Municipal Trust Company (The)
Nipissing Mortgage Corporation
North West Trust Company
Pacific & Western Trust Corporation
Principal Savings and Trust Company
Saskatchewan Trust Company
Security Trust Company
Shoppers Mortgage and Loan Corporation
Société de fiducie du Crédit Foncier
Société d'hypothèques de la compagnie Trust Royal
Termguard Savings & Loan Company
Trust Général du Canada
Trust Général Inc.
Vanguard Trust of Canada Limited
Yorkshire Trust Company